

|   |                        |
|---|------------------------|
| COMUNE<br><b>CANARO</b><br>PROVINCIA<br><b>ROVIGO</b> | B) ANNO<br><b>2005</b> |
|---|------------------------|

|                            |
|----------------------------|
| VARIANTE PARZIALE<br>P.R.G |
|----------------------------|

|            |  |  |  |
|------------|--|--|--|
| tav.<br>n. |  |  |  |
|------------|--|--|--|

|           |
|-----------|
| <b>18</b> |
|-----------|

|            |          |    |
|------------|----------|----|
| Norme      | Tecniche | di |
| Attuazione |          |    |

|  |
|--|
|  |
|--|

|   |
|---|
| Con adeguamento a Dlb. G.R. Veneto n. 1598 del 11/04/2000 |
|---|

|                                    |
|------------------------------------|
| IL TECNICO<br>geom. MAURA PREVIATI |
|------------------------------------|

|                                     |
|-------------------------------------|
| IL SINDACO<br>dott. ANTONIO DAL BEN |
|-------------------------------------|

COMUNE DI CANARO

PIANO REGOLATORE GENERALE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

**N.B.:** Le annotazioni inserite in grassetto a lato pagina, corrispondono a:

**R:** modifiche introdotte con Del. G.R. Veneto n. 1598 del 11/04/2000;

**OSS. N.:** modifiche introdotte da stessa Del. G.R. Veneto in accoglimento delle rispettive osservazioni.

**Con adeguamento a Del. G.R.V. n. 1598 del 11.04.2000**

### **Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

L'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è da intendere disciplinata, oltre che dalle disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., anche

dalle leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto, anche se non espressamente richiamate nell'articolato seguente.

## **Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

In ogni caso, qualora dovessero verificarsi discordanze tra le norme del Regolamento Edilizio, il Regolamento 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 CANARO si intende sottoposto alla disciplina delle presenti norme, che trovano riscontro nelle retinature e nelle legende specificate nei relativi elaborati di progetto, che sono:

- |    |   |         |
|----|---|---------|
| 1  | - Tav. 13.1.a P.R.G. – Intero territorio comunale                       | 1:5.000 |
| 2  | - Tav. 13.1.b P.R.G. – Intero territorio comunale                       | 1:5.000 |
| 3  | - Tav. 13.2.a P.R.G. – Reti tecnologiche                                | 1:5.000 |
| 4  | - Tav. 13.2.b P.R.G. – Reti tecnologiche                                | 1:5.000 |
| 5  | - Tav. 13.3.1.a. P.R.G. – Zone significative: Capoluogo                 | 1:2.000 |
| 6  | - Tav. 13.3.1.b. P.R.G. – Zone significative: Garofolo                  | 1:2.000 |
| 7  | - Tav. 13.3.1.c. P.R.G. – Zone significative: Vallone                   | 1:2.000 |
| 8  | - Tav. 13.3.2. Schede B – Edifici da salvaguardare entro aree zonizzate |         |
| 9  | - Tav. 13.3.3.a. E/A – Schede nuclei ex art. 10 L.R. 24/1985            |         |
| 10 | - Tav. 13.3.3.b. E/B – Schede edifici ex art. 10 L.R. 24/1985           |         |
| 11 | - Tav. 13.3.4. E/C - Schede annessi rustici dismessi                    |         |
| 12 | - Tav. 14.1.a P.R.G. - Verifica dimensionamento:Capoluogo               | 1:2.000 |
| 13 | - Tav. 14.1.b P.R.G. - Verifica dimensionamento: Garofolo               | 1:2.000 |
| 14 | - Tav. 14.1.c P.R.G. - Verifica dimensionamento: Vallone                | 1:2.000 |
| 15 | - R1 – Relazione illustrativa generale                                  |         |
| 16 | - R2 – Relazione sulle verifiche geotecniche delle aree di espansione   |         |
| 17 | - R.E. – Regolamento Edilizio   |         |
| 18 | - N.T.A. – Norme tecniche di attuazione                                 |         |

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 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.

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'insieme delle aree comprese nell'ambito di intervento e quindi superfici fondiarie e superfici destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria; si escludono dall'applicazione dell'indice territoriale le aree per urbanizzazione secondaria e la viabilità di tipo prescrittivo, segnata sulle planimetrie di P.R.G.

Per le nuove costruzioni residenziali nelle aree di espansione, lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%, ai sensi art. 23 L.R. 61/1985.

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

- a) Superficie fondiaria: E' 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.), misurata in proiezione orizzontale.
- b) Superficie coperta: E' la superficie della massima sezione orizzontale del fabbricato, con esclusione di scale a giorno, di aggetti a giorno per una larghezza di ml. 1,50 e con la eventuale detrazione di porticati e rientranze fino ad una profondità di ml. 1,50. Sono anche esclusi dal computo le parti completamente interrato, le serre stagionali e le piscine scoperte.
- c) Altezza del fabbricato: E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla media delle due quote alle quali è prevista la costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.
- d) Altezza delle fronti: E' 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: E' il volume del solido emergente dal terreno con inclusione delle logge rientranti più di ml. 1,50 (per la sola parte eccedente questa

profondità), ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, dei volumi tecnici (torri di scale ed ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.) e dei porticati per una profondità non superiore a ml. 1,50.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto e del sottotetto, se non sono abitabili o praticabili, non collegati direttamente all'ultimo piano calpestabile con scala fissa che ne consenta un uso continuativo (escluse le botole con scala retrattile), privi di finiture (impianti tecnologici, pavimenti, intonaco, finestre a parete ecc.), ed in ogni caso di altezza massima all'imposta della falda della copertura inferiore a ml. 0,50 e altezza media ml. 1,80, precisando che la parte eccedente sarà considerata ai fini volumetrici, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione.

Le condizioni sopra elencate dovranno essere tutte verificate affinché un "volume tecnico" si sia considerato tale.

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

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

g) Distanza dalle strade: E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta 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, arginelle, fossati, ecc.).

h) Distanza dai confini: E' la distanza minima, misurata radialmente in proiezione orizzontale, della superficie coperta (come definita al punto b), dai confini di proprietà.

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

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

Le destinazioni dei manufatti interrati debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli, con esclusione della 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 un idoneo impianto di aerazione e climatizzazione.

i) Distacco tra i fabbricati: È la distanza minima, misurata radialmente in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

l) Portico soggetto ad uso pubblico: È quello spazio percorribile dal pubblico, con accesso diretto dalla strada o da spazio pubblico, di H > a **2,70** ml. e per il quale ci sia l'impegno a vincolarne l'uso perpetuo con atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità e/o agibilità.

**Oss. 11**

## Art. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche 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 essi 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 od in parte diverso dal precedente.  
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale.

Oss. 11

## 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 nel territorio del Comune di Canaro, sono riconoscibili le seguenti tipologie:

### 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.

La definizione tipologica non attiene al numero degli alloggi che pertanto possono essere superiori all'unità.

**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 2000 mc.; per quanto riguarda il numero degli alloggi esso può essere superiore all'unità, per ogni singolo modulo.

**Schiera:** è quella sequenza di edifici che si configura chiaramente come ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, dal quale per altro può presentare varianti, ma con caratteristiche formali unitarie.

La schiera può essere di tipo lineare, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallelo alla strada; al fine di evitare l'effetto di cortina unica, può essere prescritto lo sfalsamento fra 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 CONDOMINIALI:

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

#### **Art. 8 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

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 pertinente, nel rapporto stabilito dal relativo indice.



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

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

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

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sui mappali (o sui mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona; per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente in 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 regolare e chiusa.

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

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

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

Nel caso che la concessione edilizia sia richiesta da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio della concessione è subordinato al formale consenso all'utilizzazione prevista da parte dei restanti proprietari.

Tale consenso deve costituirsi attraverso la sottoscrizione degli elaborati e la presentazione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

## **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 dalle presenti norme per le zone cui appartengono le aree di 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**

Sulle planimetrie di progetto sono state riportate le varie classificazioni di zona di seguito elencate, nonché altre notazioni o perimetrazioni, cui corrisponde specifica normativa, riportata nel successivo articolato delle presenti norme:

**R**

|                       |  |   |
|-----------------------|--|---|
| A1                    | - Edifici vincolati ex L. 1089/1939                                  |   |
| A2                    | - Edifici da salvaguardare entro aree zonizzate, con Schede B        | R |
| Zona B1               | - Residenziale semiestensiva di completamento                        |   |
| Zona B2               | - Residenziale estensiva di completamento                            | R |
| Zona B3/B             | - Residenziale di nuclei urbanizzati                                 |   |
| Zona C1               | - Zona residenziale di parziale completamento                        |   |
| Zona C2               | - Residenziale di espansione   |   |
| Zona <b>C1/A</b>      | - Residenziale di PEEP e P.L. completati                             | R |
| Zona <b>C1/B</b>      | - Residenziale interessata da P.L. in essere                         | R |
| Zona <b>C2</b>        | - <b>Residenziale già interessata da PEEP</b>                        | R |
| Zona D1               | - Produttiva esistente a carattere puntiforme                        |   |
| Zona D2               | - Produttiva di espansione   |   |
| Zona D3               | - Produttiva interessata da P.P. in essere                           |   |
| Zona D4               | - Turistica – Attracco fluviale                                      |   |
| Zona E2               | - Sottozona agricola E2  |   |
| Zona E3               | - Sottozona agricola E3  |   |
| Zona E4               | - Sottozona agricola E4  |   |
| Zona E5               | - Agroindustriale  |   |
| Zona E/6              | - Annessi rustici dismessi   |   |
| Zona E/A              | - Nuclei ex art. 10 della L. R. 24/85                                |   |
| Zona E/B              | - Edifici ex art. 10 della L. R. 24/85                               |   |
| Zona F1/A ed F1/B     | - Zona per l'istruzione esistente e di progetto                      |   |
| Zona F2/A ed F2/B     | - Zona per attrezzature di interesse comune, Esistente e di progetto |   |
| Zona F2/C ed F2/D     | - Zona per attrezzature tecnologiche esistente e di progetto         |   |
| Zona F2/E             | - Zona ferroviaria   |   |
| Zona F2/F             | - Zona per attrezzature stradali                                     |   |
| Zona F3.1/A ed F3.1/B | - Verde pubblico esistente e di progetto                             |   |
| Zona F3.2/A ed F3.2/B | - Verde attrezzato esistente e di progetto                           |   |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Zona F3.2/C       | - Verde attrezzato privato                         |
| Zona F3.3         | - Diaframmi alberati                               |
| Zona F4/A ed F4/B | - Parcheggi esistenti e di progetto                |
| Zona F4/C         | - Parcheggi privati                                |
| Zona F5/A         | - Limite di rispetto stradale e fluviale           |
| Zona F5/B         | - Limite di rispetto della ferrovia                |
| Zona F5/C         | - Limite di rispetto del depuratore e del cimitero |
| Zona F5/D         | - Vincolo ambientale ex L. 431/1985                |
| Zona F6/A         | - Viabilità esistente                              |
| Zona F6/B         | - Percorsi pedonali                                |
| Zona F6/C         | - Viabilità di progetto                            |

Qualora vi fosse diversità di rappresentazione negli elaborati a scale diverse, è da ritenersi vincolante la cartografia a scala maggiore, salvo per le sottozone agricole E3 ed E4, qualora presenti solo sulla planimetria di progetto 13.1 in scala 1:5.000.

Ed ancora, in caso di previsioni planimetriche contrastanti tra strumento generale e strumento attuativo approvato, è da fare riferimento a quest'ultimo, perchè definito a scala di maggiore dettaglio.

## **Art. 12. DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE RESIDENZIALI**

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

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

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

## **Art. 13 - A1 - EDIFICI VINCOLATI EX L. 1089/1939**

Essi sono edifici di grande interesse storico, architettonico ed artistico, con vincolo notificato, di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte originaria, oppure di proprietà pubblica da oltre cinquant'anni.

**R**

Gli interventi di restauro consentiti per i singoli edifici dovranno preventivamente ottenere il parere favorevole della competente Sovrintendenza ai Monumenti.

Pertanto la descrizione degli interventi esposta nelle Schede B, assume valore puramente indicativo.

#### **Art. 14 - A2 – EDIFICI DA SALVAGUARDARE ENTRO AREE ZONIZZATE, CON SCHEDE B**

R

Per tali edifici, per i quali è stata predisposta scheda B di dettaglio, tutti gli interventi da effettuare, ancorchè minimi, dovranno sempre dimostrare di essere migliorativi dal punto di vista ambientale, rispetto all'esistente, ed a tale scopo le pratiche dovranno essere particolarmente documentate ed estese ai prospetti dei fabbricati attigui completi, con disegni e fotografie sia dell'insieme che dei dettagli.

In caso di edifici soggetti a GP1 e GP2, è richiesta una documentazione particolareggiata degli interni, corredata di fotografie dei soffitti e dei portali, volta ad accertare preventivamente la permanenza di elementi da salvaguardare.

Interventi consistenti e ricomposizioni volumetriche, dovranno essere previsti con lo strumento attuativo del P.R. (ai sensi L. 457/1978 e L.R. 61/1985), qualora prevedano interventi diversi da quelli precisati nelle singole Schede B; gli interventi precisati nelle singole schede sono invece consentiti senza il ricorso allo strumento attuativo.

Inoltre, si potrà intervenire con concessione diretta, nel rispetto di quanto esposto nelle singole Schede B, nei seguenti casi:

- a) quando si tratti di interventi interni anche di ristrutturazione globale, su strutture orizzontali e verticali, che non intacchino l'assetto volumetrico complessivo esterno e senza alterare il numero dei piani;
- b) si tratti di demolizioni di superfetazioni e volumi aggiunti, senza alcun significato ambientale, chiaramente leggibili come tali;
- c) quando l'intervento interno richieda anche modificazioni della forometria, si dovrà operare tenendo presente di:
  - adeguare le finestre su strada e quelle preesistenti di carattere ambientale sul fabbricato stesso o a quelle dei fabbricati attigui che presentino caratteri ambientali tipici;
  - si dovranno opportunamente mettere in risalto aperture antiche qualora ne esistano le tracce, sui vari fronti del fabbricato;
- d) è possibile utilizzare i locali con altezza minima abitabile di ml. 2,40; qualora non sia possibile raggiungere tale altezza minima, neppure con la traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile indipendente di tali ed essi potranno essere aggregati al piano sottostante;
- e) è possibile inserire servizi igienici aerati ed illuminati artificialmente, anche per il primo bagno;
- f) è possibile modificare la linea di gronda di una limitata parte di edificio, per uniformarla ad eventuali linee di gronda già consolidate; tale possibilità è ammessa avendo come obiettivo il miglioramento del prospetto sotto il profilo ambientale;

- g) è necessario usare materiali di finitura (intonaci, coppi, camini, comignoli, serramenti, bancali, ecc.) che siano gli stessi tipici della zona ambientale ed essi dovranno essere precisati con dettaglio nella richiesta di concessione.

## **Art. 15 - PRECISAZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO**

### **1) RS/1 e RS/2 - Restauro e risanamento conservativo di grado 1 e 2**

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di restauro (p.to c, art. 31, L. 457/1978), ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

**Il grado 1** contraddistingue gli edifici soggetti a vincolo ex L. 1089/1939, per i quali si dovrà preventivamente ad ogni intervento, richiedere il relativo nulla osta alla competente Soprintendenza.

**Il grado 2** contraddistingue i fabbricati molto significativi sotto il profilo architettonico ed ambientale, ma non soggetti a vincolo ex L. 1089/39.

In entrambi i casi dovrà essere prodotta una nutrita documentazione di analisi, con piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50, con ricerca storica e con documentazione fotografica di dettaglio.

### **2) RTE - Ristrutturazione edilizia**

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, con riferimento all'art. 31 lettera d) della L.N. n° 457/1978, quelli che pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi formali più significativi sia esterni che interni all'organismo edilizio preesistente, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

In relazione al diverso grado di protezione gli edifici, sono previste tre categorie di ristrutturazione edilizia, e precisamente:

#### **2.1) RTE/1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1**

Fatte salve le premesse generali sono ammessi gli interventi già precisati nel restauro ed inoltre:

- a) interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c) interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta con variazione massima di 30 cm., purchè non

comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche, sia in rapporto all'interno che all'esterno;

- d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- f) interventi di risanamento, trasformazione ed integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ricostruzione;
- g) interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con adeguamenti delle aperture in contrasto secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico- ambientale.

Per quanto riguarda il precedente punto c), circa la possibile sostituzione con materiali attuali, si precisa che dovrà essere prodotta come analisi una documentazione precisa (con documentazione fotografica) che accerti i tipi, i materiali e lo stato di degrado dei solai e delle sovrastanti pavimentazioni al fine di accertare eventuali caratteristiche formali di interesse architettonico da conservare (volte, cassettoni, decorazioni, stucchi, ecc.), nel qual caso dovrà essere effettuato il puro ripristino dei solai ed esclusa la sostituzione.

Deve inoltre essere prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi presenti in aderenza all'edificio o nell'area di pertinenza.

Per quanto riguarda i sottotetti valgono le norme specificate per la categoria del restauro, RS/1 e RS/2.

Sono consentiti interventi diversi o integrativi di quanto sopra precisato, qualora esplicitati nelle relative schede B.

## **2.2) RTE/2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2**

Oltre a quanto già precisato nella categoria RTE/1, sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente, mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- a) ripristino dell'involucro murario esterno e dei materiali esterni di copertura (coppi, cornici, canali di gronda) secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b) interventi di sostituzione e/o rinnovo delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote di imposta, con variazione massima di 60 cm., purchè ciò non comporti pregiudizio alla morfologia dei prospetti;
- c) riproposizione delle aperture rispettando i moduli di partitura e di dimensione tradizionali caratteristici dell'edilizia di valore ambientale;
- d) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

Deve essere comunque prevista la rimozione degli elementi superfetativi, il cui volume può essere recuperato con le modalità di seguito precisate.



Sono consentiti interventi diversi o integrativi di quanto sopra precisato, qualora esplicitati nelle relative schede B.

### **2.3) RTE/3 - Ristrutturazione edilizia di grado 3**

Oltre a quanto già precisato nella categoria RTE/2, sono ammessi interventi di completo svuotamento dell'organismo preesistente, anche con eventuale demolizione e ricostruzione in toto e con il mantenimento della tipologia originaria.

L'intervento di ristrutturazione può comportare modifiche all'imposta dei solai e della linea di gronda, che potrà essere sopraelevata rispetto all'esistente di un massimo di 80 cm., qualora esista una delle seguenti condizioni:

- a) preesista un ultimo piano, ancorché di altezze interne non utilizzabili e la sopraelevazione consenta il raggiungimento di un'altezza interna di ml. 2,70.;
- b) esistano sull'area volumi superfetativi da demolire e da ricomporre.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di grado 3, dovranno inoltre eliminare o quanto meno ridurre gli elementi in contrasto, ripristinando i caratteri dell'edilizia locale di valore ambientale.

Sono consentiti interventi diversi o integrativi di quanto sopra precisato, qualora esplicitati nelle relative schede B.

### **2.4) Deroga alle distanze**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la deroga alle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, con riferimento a quelle preesistenti.

### **2.5) Forometria**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di grado 1, grado 2 e grado 3, i materiali e la forometria dovranno riproporre quelli originari.

## **3) Ricomposizione del tessuto edilizio**

Le unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente, con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale.

In relazione al diverso grado di protezione, sono previste quattro categorie di intervento.

### **3.1) DR/1 - Demolizione con riproposizione tipologica**

E' sempre ammessa la demolizione con riproposizione della tipologia originaria, secondo i criteri previsti nell'intervento di ristrutturazione edilizia di grado 3 (RTE/3).

E' inoltre ammessa la ricomposizione volumetrica di corpi aggiunti, con accorpamento su di un lato o sul retro del volume principale, sulla base di una rilettura delle mappe storiche.

Dovrà essere mantenuto l'allineamento su strada del corpo principale, qualora risultante di vecchia datazione.

Per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati, essa dovrà corrispondere a quella preesistente; è concesso un aumento di altezza con un massimo di 80 cm. negli edifici categorizzati con RTE/3.

E' altresì consentito un aumento massimo di 80 cm. dei sottotetti qualora ciò consenta di raggiungere un'altezza netta media di m.2,70.

In ogni caso non è possibile superare l'altezza degli eventuali edifici adiacenti soggetti a RS e RTE/1, a meno che già l'edificio soggetto a DR/1 non presenti precedentemente un'altezza superiore.

La volumetria della ricomposizione dovrà corrispondere a quella preesistente, comprensiva degli eventuali corpi aggiunti in muratura ed escluse le superfetazioni a carattere provvisorio (tettoie, pensiline, ecc.); l'adeguamento delle altezze interne ai minimi abitabili non è conteggiata ai fini della volumetria e della distanza, limitatamente ad un massimo di 80 cm.

Nel caso di tipologie non residenziali (laboratori, officine, ecc.) il volume esistente potrà essere recuperato mediante la realizzazione di edifici residenziali con altezza massima di due piani.

Sono consentiti interventi diversi o integrativi di quanto sopra precisato, qualora esplicitati nelle relative schede B.

### **3.2) DR/2 - Demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica**

E' ammessa la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di un nuovo edificio nel rispetto dei volumi preesistenti, escluse le superfetazioni precarie (pensiline, tettoie, ecc.) e con ubicazione planimetrica da definire in relazione ad una reinterpretazione storica della zona.

In entrambe le categorie DR/1 e DR/2 il progetto edilizio potrà essere preceduto da una richiesta preventiva contenente lo studio e le indicazioni planivolumetriche proposte, nonché il raffronto comparato delle mappe storiche relative all'area oggetto di intervento.

Sono consentiti interventi diversi o integrativi di quanto sopra precisato, qualora esplicitati nelle relative schede B.

### **3.3) D - Demolizione senza ricostruzione**

E' prescritta la demolizione dell'edificio senza ricostruzione alcuna.

### **3.4) Deroga delle distanze**

Negli interventi di demolizione con riproposizione tipologica (DR/1) e con ricomposizione volumetrica (DR/2), è ammessa la deroga delle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, con riferimento alle distanze preesistenti.

## **ZONE B**

### **Art. 16 - ZONA B1 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO**

In queste zone sono ammessi 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, purchè 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 Comune, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

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

Non saranno comunque consentite edificazioni di volumetria superiore a mc. 1.500 in aree interne (non collocate su fronte stradale), se non in presenza di strada privata di larghezza > a ml. 6,00 con servitù di passaggio codificata, e con al fondo un'area per il ritorno veicolare inscrivibile in un cerchio con un diametro di ml. 10, da realizzare con le modalità dell'art. 11 della L. 10/1977.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, binato, a schiera o condominiale con numero di alloggi non superiore a 6.
- Densità edilizia fondiaria: non deve superare 2,0 mc/mq.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza del fabbricato: non può superare i ml. 9,50.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% 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.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00; può essere consentita una distanza inferiore, per uniformarsi ad allineamenti preesistenti.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti di cui almeno una non

finestrata; così dicasi per le sopraelevazioni che sono ammesse alle stesse condizioni.

- Preesistenze: per gli edifici residenziali esistenti, l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, è sempre ammesso, anche in difformità all'applicazione della densità edilizia fondiaria, dalle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

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

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

## **Art. 17 - ZONA B2 - RESIDENZIALE 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 e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

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

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

Non saranno comunque consentite edificazioni di volumetria superiore a mc. 1.500 in aree interne (non collocate su fronte stradale), se non in presenza di strada privata di larghezza > a ml. 6,00 con servitù di passaggio codificata, e con al fondo un'area per il ritorno veicolare inscrivibile in un cerchio con un diametro di ml. 10, da realizzare con le modalità dell'art. 11 della L. 10/1977.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera o condominiale.
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq. per il capoluogo e ad 1,2 mc./mq. per Garofolo e Vallone.
- 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. 9,50.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. o a confine per le murature in aderenza.

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

- Distanza 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 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 all'art. 9 punto 2 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti di cui almeno una non finestrata; così dicasi per le sopraelevazioni che sono ammesse alle stesse condizioni.

- Preesistenze: per gli edifici residenziali esistenti, l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, è sempre ammesso, anche in difformità all'applicazione della densità edilizia fondiaria, dalle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

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

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

#### **Art. 18 - ZONA B3/A - ZONA RESIDENZIALE SPECIALE A CARATTERE DIFFUSO**

**Articolo eliminato in conformità a Del. G.R.V. n. 1598  
in data 11 aprile 2000**

#### **Art. 19 - ZONA B3/B - ZONA RESIDENZIALE DI NUCLEI URBANIZZATI**

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

In tali ambiti sono pertanto ammesse categorie di intervento edilizio finalizzate al mantenimento ed alla realizzazione degli specifici caratteri del nucleo, oltre che alla incentivazione dell'accorpamento e riorganizzazione delle preesistenze, comprese le destinazioni d'uso connesse alla residenza.

L'indice fondiario è di 0,5 mc./mq., con il limite massimo di 800 mc. per la tipologia unifamiliare e di 1.200 mc. per quella binata.

Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono essere compatibili con le caratteristiche tipologiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati, così come precisato al successivo art. 29;
- b) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;

c) il rilascio del certificato o abitabilità per le nuove costruzioni è subordinato all'esistenza delle principali opere di urbanizzazione.

Si applicano inoltre i seguenti indici:

- Altezza massima: ml. 8,50;
- Distanza per gli edifici: 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 all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia direttamente.  
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte che si fronteggia direttamente;
- 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 fra i fabbricati;
- Distacco dalle strade: non 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, dai confini e dai fabbricati.

## **ZONE C**

### **Art. 20 - ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE DI PARZIALE COMPLETAMENTO**

Tali zone individuano aree edificabili che, per la loro modesta estensione e forma, non presentano alternative urbanistiche di viabilità, salvo quelle individuate nelle planimetrie di P.R.G.

L'edificazione entro tali ambiti potrà avvenire secondo due modalità attuative:

- a) subordinatamente al perfezionamento di un P.L. ex art. 16 L.R. 61/1985;
- b) con il rilascio della Concessione Edilizia diretta, trattandosi di aree in parte dotate di urbanizzazione primaria, alle seguenti condizioni:
  - sia stipulata con il Comune una dichiarazione impegnativa d'obbligo, ai sensi dell'art. 11 Legge 10/1977, nella quale, in corrispondenza delle prescrizioni di P.R.G., viene ceduta la parte di area di allargamento stradale o formazione della sede stradale, con una sezione minima di ml. 6,00, più ml. 2,00 di spazio laterale per stazionamento automezzi, più marciapiede alberato su di un lato, largo ml. 2,00, in modo da determinare nel complesso un minimo di standards primari; qualora non siano previste nuove strade, il Comune preciserà quali potenziamenti siano da prevedere per le infrastrutture esistenti (allargamenti, parcheggi di minima, opere a rete, ecc.).

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

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

Le destinazioni d'uso previste sono quelle già esposte al precedente art. 12.

Si prescrivono inoltre le seguenti norme:

- Densità fondiaria: non deve superare 1,20 mc./mq. per il capoluogo e 1,0 mc./mq. per la località di Vallone, da calcolarsi sulla superficie territoriale, inclusa la superficie stradale (in eccezione a quanto precisato al precedente art. 4).
- Tipologia dei fabbricati: può essere singola o binata, a schiera con un massimo di 4 moduli accostati, o condominiale con massimo di 4 alloggi.
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 3 piani fuori terra, compreso il piano interrato o seminterrato.
- Altezza del fabbricato: non potrà superare i ml. 8,50.
- Percentuale area coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00.  
Può essere consentita la costruzione a confine per le murature in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00; dovrà osservare la profondità del rispetto stradale, qualora presente sulle planimetrie di P.R.G..
- Distanze tra fabbricati e corpi di fabbrica: ml. 10,00 tra pareti entrambe finestrate; ml. 6,00 nel caso di una sola parete finestrata e con altezze degli edifici non superiore a ml. 6.

Tra edifici della stessa proprietà, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6 metri non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega, superiore o uguale a due.

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

Per eventuali fabbricati esistenti in tali ambiti, qualora non interessati da programmi di espansione e di urbanizzazione, sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento massimo del 50%, in applicazione dell'indice fondiario.

Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nell'ambito di Piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'art. 23 L.R. 61/1985.

## **Art. 21 - ZONA C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

Le destinazioni d'uso previste in tali zone sono quelle precisate al precedente art. 12.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano attuativo, con le modalità previste dalla L.R. 61/1985, la cui dimensione minima

attuativa è indicata nelle singole schede dei comparti, riportate alle pagine seguenti, con numerazione dal n. 1 al n. 3.

**Ogni ambito di Piano attuativo deve comprendere almeno la quantità minima obbligatoria di aree per servizi primari (standards primari) tra quelle previste dal P.R.G. in adiacenza alla zona.**

R

**Le strade previste dal P.R.G. per la distribuzione della zona devono intendersi come strade di lottizzazione (opere di urbanizzazione primaria).**

Sulle planimetrie del P.R.G. sono anche schematicamente indicate le previsioni stradali, distinte tra prescrittive ed indicative; quelle prescrittive dovranno essere segnatamente previste e realizzate nell'ambito degli strumenti attuativi, perché attinenti a scelte di collegamento territoriale; quelle indicative potranno essere modificate con altre, costituendo comunque un riferimento progettuale.

Per quanto riguarda le aree di standard, quelle indicate sulle schede e sulle planimetrie del P.R.G. costituiscono la totalità degli standard primari e secondari da corrispondere e pertanto gli strumenti attuativi non dovranno prevedere di norma altre aree per parcheggio e per verde pubblico, se non quelle derivanti dalla verifica degli standard minimi previsti dalla legislazione vigente, anche in caso di intervento parziale.

In sede di predisposizione dello strumento attuativo sono consentite le variazioni derivanti da eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche allo stato di fatto, nei limiti fissati dal pto 2, art. 11 L.R. 61/1985.

Nell'ambito delle previsioni progettuali degli strumenti urbanistici attuativi, è comunque richiesta, oltre che la definizione planivolumetrica, anche la precisazione dei caratteri morfologici delle nuove costruzioni, in particolare per quanto riguarda:

- a) tipologie residenziali e schemi di aggregazione, anche in relazione ai corpi di servizio per garage;
- b) tetti: pendenze, forme e materiali;
- c) finiture varie: balconi, terrazze, parapetti, cornici, bancali, colori delle pareti;
- d) forometria base di riferimento con moduli-tipo delle aperture.

Particolare cura dovrà inoltre posta nella precisazione di schermi alberati all'interno dei lotti, nonché in corrispondenza delle aree di parcheggio, definendone l'ubicazione e le essenze, che dovranno essere prevalentemente di tipo autoctono.

Si prescrivono inoltre le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato, binato, a schiera e condominiale con numero di alloggi non superiori a 4.
- Densità territoriale: non deve superare 1,00 mc/mq., riferiti ad un ambito territoriale significativo e funzionale, di superficie non inferiore ad 1 Ha., salvo casi particolari da documentare.
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili, compreso il Piano interrato o seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 9,50.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria;
- 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 e binate.



- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00, a ml. 7,50 per strade di larghezza da ml. 7,00 a ml. 15,00 e a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00.  
Tra edifici della stessa proprietà, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6 metri non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega, superiore o uguale a due.

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


Per eventuali fabbricati esistenti in tali ambiti, qualora non interessati da programmi di espansione e di urbanizzazione, sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento massimo del 50%, in applicazione dell'indice fondiario.

Si richiamano inoltre i disposti di art. 23 L.R. 61/1985, in caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

COMPARTO N.  $\frac{C2}{1}$  CAPOLUOGO

- Destinazione di zona: Zona estensiva di tipo C2, da realizzare con P.L. con previsioni planivolumetriche.
- Superficie territoriale residenziale: ~ mq. 23.000
- Indice di edificabilità territoriale: 1,0 mc./mq.
- Volumetria massima: mc. 23.000
- Abitanti teorici insediabili: n. 153
- Schema base della viabilità: Dovranno essere realizzati due collegamenti viari con la viabilità esistente e predisposti i collegamenti con eventuali nuove zone di espansione; la sezione stradale sarà di ml. 7,00, oltre un marciapiede alberato di ml. 2,00 ed uno di ml. 1,20.
- Tipologie da prevedere: Singole, binate, a schiera con un massimo di 4 moduli accostati e condominiali con un massimo di 2.400 mc.; queste ultime dovranno essere previste all'interno dell'area, in modo da evitare che siano a contatto con la campagna.
- Distanze dalle strade: dalla strada principale esterna ml. 20; dalle strade interne ml. 7,00.
- Spazi pubblici da prevedere:
  - Totali: mq. 4.550;
  - Verde: Totale mq. 4.000, di cui 2.700 da ubicare ove planimetricamente indicato, al centro dell'area, mq. 1.000 prospettanti su strada comunale e mq. 300 (eventualmente misto a parcheggio) a contatto con il campo sportivo.
  - Parcheggi pubblici: Totali mq. 550, di cui mq. 200 ove planimetricamente indicato; la rimanente superficie andrà ubicata linearmente lungo la strada, accoppiata ogni due lotti e con profondità non inferiore a ml. 2,00. In corrispondenza del verde pubblico centrale andrà prevista una superficie di parcheggio di almeno 150 mq., con profondità di ml. 5,00.
  - Indicazioni particolari: All'interno dei lotti verso strada è richiesta la formazione di una fascia di verde alberato, da realizzare con piante autoctone.
- Modalità di realizzazione: Il P.L. sarà esteso a comprendere l'intera area oppure, qualora l'assetto della proprietà non lo consenta, potrà essere realizzato in due comparti, uno ad est ed uno ad ovest del verde pubblico centrale; in tal caso ogni comparto dovrà prevedere il rispetto degli standards primari.

**N.B.:** Per quanto non precisato nella presente scheda, valgono le indicazioni contenute nelle N.T.A. per le zone C2.

COMPARTO N.  CAPOLUOGO

- Destinazione di zona: Zona estensiva di tipo C2, da realizzare con P.L. con previsioni planivolumetriche.
- Superficie territoriale residenziale: ~ mq. 19.000
- Indice di edificabilità territoriale: 1,0 mc./mq.
- Volume massima: mc. 19.000
- Abitanti teorici insediabili: n. 127
- Schema base della viabilità: In aggiunta alle strade prescrittive, dovrà essere realizzato un collegamento viario di distribuzione ai lotti tale da dare continuità alla circolazione.
- Tipologie da prevedere: Facendo riferimento all'art. 19 delle N.T.A., si precisa che eventuali tipologie condominiali dovranno essere previste nelle zone interne, evitandone la percezione visiva a contatto con la campagna.
- Distanze dalle strade: Dalle strade prescrittive ml. 10, corrispondenti a ml. 4,00 dal diaframma alberato; dalle strade interne ml. 7,00.
- Spazi pubblici da prevedere:
  - Totali: mq. 2.000;
  - Verde: mq. 1.550 totali, di cui mq. 700 in posizione centrale ed attigua al parcheggio.
  - Parcheggi pubblici: mq. 450, attestati per mq. 300 al verde pubblico, come da indicazioni planimetriche e per la rimanente quota linearmente lungo le strade di distribuzione, accoppiata ogni due lotti e con profondità non inferiore a ml. 2,00.
  - Indicazioni particolari: In corrispondenza delle strade prescrittive a nord e ad est si richiede la realizzazione di un diaframma alberato di profondità pari ad almeno 6,00 ml. da realizzare con piante autoctone e da conservare all'interno dei lotti.
- Modalità di realizzazione: P.L. con previsioni planivolumetriche estese all'intera area; qualora l'assetto della proprietà non lo consenta, potrà essere realizzato in due comparti, includendo nel primo da realizzare la strada prescrittiva con accesso su Via Provinciale; inoltre ogni comparto dovrà prevedere il rispetto degli standards primari.

**N.B.:** Per quanto non precisato nella presente scheda, valgono le indicazioni contenute nelle N.T.A. per le zone C2.

## COMPARTO N. C 2/3 GAROFOLO

- Destinazione di zona: Zona estensiva di tipo C2, da realizzare con P.L. con previsioni planivolumetriche unitarie, estese all'intera area.
- Superficie territoriale residenziale: ~ m<sup>2</sup> 9.520
- Indice di edificabilità territoriale: 1.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Volumetria massima: m<sup>3</sup> 9.520
- Abitanti teorici insediabili: n. 63
- Schema base della viabilità: La viabilità interna veicolare dovrà essere realizzate in conformità allo schema presente nella Tav. 13.1.1.b, con una larghezza di sede viaria di ml 6,00, oltre un marciapiede di ml 2,00 (alberato) d uno di ml 1.20.
- Tipologia prevalente: In eccezione alle tipologie elencate all'art. 19 delle N.T.A., si precisa che in tale zona sono escluse le tipologie condominiali.
- Distanza dalle strade: Dalla strada principale esterna ml 20,00; dalle strade interne 7,00.
- Spazi pubblici da prevedere: Totali: m<sup>2</sup> 720;  
Verde m<sup>2</sup> 420, da ubicare ove planimetricamente indicato o linearmente sul lato ovest della strada.  
Parcheggi pubblici: m<sup>2</sup> 300 da ubicare ove planimetricamente indicato o linearmente lungo la strada; in tale caso dovranno essere accoppiati almeno a due lotti e presentare una profondità di ml. 2,00.  
Indicazioni particolari: All'interno dei lotti verso la strada è richiesta la formazione di una fascia di verde alberato, da realizzare con piante autoctone.
- Modalità di realizzazione: Il P.L. sarà esteso a comprendere l'intera area, qualora l'assetto della proprietà non lo comprenda, potrà essere realizzato in due comparti, uno a sud dello scolo; in tal caso ogni comparto dovrà prevedere il rispetto degli standard primari.

### **Prescrizioni di Del G.R.V. n. 1598 in data 11 aprile 2000**

Si prescrive che il Comune verifichi preventivamente, presso il competente Consorzio di Bonifica, la possibilità concreta di riportare i terreni a normali condizioni di drenaggio

**N.B.:** Per quanto non precisato nella presente scheda, valgono le indicazioni contenute nelle N.T.A. per le zone C2.

## COMPARTO N. C2/5 CAPOLUOGO

- Destinazione di zona: Zona estensiva di tipo C2, da realizzare con P.L. con previsioni planivolumetriche unitarie, estese all'intera area.
- Superficie territoriale residenziale: ~ m<sup>2</sup> 12.300
- Indice di edificabilità territoriale: 1.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Volumetria massima: m<sup>3</sup> 12.300
- Abitanti teorici insediabili: n. 82
- Schema base della viabilità: Dovrà essere realizzata una viabilità principale parallela al canale "Poazzo" ed alla prescritta fascia di rispetto consortile. Dovranno essere previsti inoltre i marciapiedi ed una pista ciclabile. L'ulteriore viabilità interna sarà di previsione del P.diL. e tale da garantire ulteriori sfoghi alle rete viaria comunale.
- Tipologia prevalente: In eccezione alle tipologie elencate all'art. 19 delle N.T.A., si precisa che in tale zona sono escluse le tipologie condominiali.
- Distanza dalle strade: ml 5,00.
- Spazi pubblici da prevedere:
- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Totali:                  | m <sup>2</sup> 697  |
| Verde                    | m <sup>2</sup> 410, da ubicare secondo le previsioni de P.di L. |
| Parcheggi pubblici:      | m <sup>2</sup> 287 da ubicare secondo le previsioni de P.di L.  |
| Indicazioni particolari: | ///   |
- Modalità di realizzazione: Il P.L. sarà esteso all'intera area.

**N.B.:** Per quanto non precisato nella presente scheda, valgono le indicazioni contenute nelle N.T.A. per le zone C2.

## **Art. 22 - ZONA C1/A - RESIDENZIALE DI P.E.E.P. E P.L. COMPLETATI**

Entro tali zone rimangono valide le norme dello strumento attuativo di riferimento, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards, trattandosi di P.L. elaborati sulla base del P.R.G. vigente prima della presente Variante Generale.

Per eventuali adeguamenti funzionali alle residenze, si prevede che l'indice fondiario di base possa essere incrementato del 10%, ma la relativa utilizzazione potrà avvenire solo subordinatamente alla predisposizione di un Piano Unitario, esteso a comprendere più lotti adiacenti, per definire caratteri planivolumetrici omogenei compatti ed a confine, allo scopo di evitare la formazione di corpi superfetativi.

## **Art. 23 - ZONA C1/B - RESIDENZIALE INTERESSATA DA P.L. IN ESSERE** R

Entro tali zone rimangono valide le norme dello strumento attuativo di riferimento al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards, trattandosi di P. di L. elaborati sulla base del P.R.G. vigente prima della presente Variante Generale.

In caso di eventuale rielaborazione dello strumento attuativo conseguente a necessità di aggiornamento o alla decadenza dello stesso, si applicano le norme precisate per le zone C2.

## **Art. 24 - ZONA C2 GIA' INTERESSATA DA P.E.E.P.** R

In caso di eventuale rielaborazione dello strumento attuativo conseguente a necessità di aggiornamento o alla decadenza dello stesso, **ovvero in caso di sostituzione con un diverso piano attuativo**, si applicano le norme precisate per le zone C2. R

## **ZONE D - PRODUTTIVE**

### **Art. 25 - ZONA D1 - PRODUTTIVA ESISTENTE A CARATTERE PUNTIFORME**

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di tipo produttivo e/o commerciale-direzionale, presenti sul territorio con carattere puntiforme.

In tali ambiti sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e/o del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva.

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

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

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 20,00 per la S.S. e ml. 10,00 per le altre strade; qualora preesistano volumi a distanze inferiori, può essere autorizzato l'allineamento con le preesistenze, fino ad un minimo di ml. 10,00 per la S.S. e ml. 5,00 per le altre strade.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.  
Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

### **Art. 26 - ZONA D2 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE**

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva.

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

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standards, così come previsto dalla Legge Regionale 27/06/1985 n° 61.

Alle domande di concessioni edilizie conseguenti alla approvazione e all'attuazione del Piano Attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente e rientrare nei parametri di legge; si richiamano in merito tutte le leggi vigenti in materia di tutela ambientale.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 7,50 per strade di larghezza inferiore a ml. 15,00 e a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.
- Diaframmi alberati: in corrispondenza delle parti prospicienti la Strada Statale, nonché di quelle a contatto con la campagna, è richiesta la piantumazione di schermi alberati di medio ed alto fusto, costituiti da essenze locali, a costituire uno schermo antirumore ed antinquinamento, nonché per ridurre l'impatto ambientale determinato dalle edificazioni produttive.

#### **Art. 27 - ZONA D3 – PRODUTTIVA INTERESSATA DA P.P. IN ESSERE**

Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento dello strumento attuativo approvato, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards, trattandosi di piani attuativi elaborati sulla base del precedente strumento generale.

Sono comunque ammesse le attività commerciali, nel rispetto dei rapporti di cui al comma 10 dell'art. 25 della L.R. 61/1985.

Eventuali Varianti generali agli strumenti attuativi, dovranno uniformarsi alla presente normativa, facendo riferimento alla Zona D2.



## **Art. 28 - ZONA D4 - TURISTICA - ATTRACCO FLUVIALE**

La zona di cui al titolo è prevista in un ambito in cui le particolari caratteristiche delle arginature e dei fondali, consentono la presenza di un approdo per natanti fluviali da diporto.

In ogni caso, gli impianti e le attrezzature dovranno essere realizzate su una struttura galleggiante.

E' ammessa la formazione di un solo edificio fisso, in zona arginale o golenale da utilizzarsi per attività di ristoro e/o piccolo rimessaggio, per una volumetria massima complessiva di mc. 300.

Le richieste di autorizzazione per la formazione delle opere dovranno essere accompagnate da nulla osta del Magistrato per il Po di Rovigo.

Potrà essere consentita la formazione di un deposito carburante per rifornimento delle imbarcazioni purché siano garantite le relative norme di sicurezza e gli impianti siano espressamente autorizzati oltre che dal Magistrato per il Po di Rovigo anche dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, che, con l'ultimazione dei lavori, dovrà dichiararne la conformità con uno speciale collaudo.

Al momento del ritiro delle autorizzazione e/o concessioni edilizie dovrà essere sottoscritto dai richiedenti uno specifico impegno, regolarmente registrato e trascritto, che garantisca la rimozione in qualsiasi momento, degli impianti e/o edifici (galleggianti e fissi) a proprie cure e spese.

Tale richiesta, finalizzata alla eventuale attuazione di lavori pubblici o alla salvaguardia della pubblica incolumità potrà essere fatta sia dalla Amministrazione Comunale di CANARO che dal Magistrato per il Po di Rovigo.

Tutti i progetti dovranno dimostrare, anche con specifiche relazioni, le misure adottate per evitare l'inquinamento dell'aria e dell'acqua.

## **Art. 28 Bis - CONVENZIONAMENTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (Nuovo articolo)**

**Oss. 19**

**Per le aree e per gli edifici con insediamenti produttivi, attivi o inattivi, per i quali si rendano opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ivi compresi il trasferimento delle attività produttive in aree idonee a destinazione industriale o artigianale, nel territorio dello stesso Comune o di altri Comuni, oltreché il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse, Il Piano Regolatore Generale assoggetta il complesso delle operazioni a convenzionamento.**

## ZONE E - AGRICOLE

### Art. 29 - ZONE E - NORME GENERALI

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 nelle zone agricole di case di abitazione e di annessi rustici, è ammessa in conformità ai contenuti di L.R. 24/85, salvo specifiche norme di dettaglio precisate per le singole sottozone.

L'edificazione è consentita con la normale procedura di rilascio della concessione edilizia, a seguito della presentazione di un progetto redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri, ed in conformità agli schemi tipologici di seguito riportati.

- Altezza massima: 8,50 ml. per la residenza e ml. 9,00 per gli annessi rustici, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali come silos, serbatoi idrici, ecc.
- Distacco tra edifici: non può essere inferiore a 10,00 ml. ed è obbligatorio per le nuove costruzioni.

Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi prospettanti l'edificio da ampliare, siano ad una distanza inferiore a 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 6,00 ml.

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.

In caso di edificazione ricadenti nella stessa proprietà, la distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica ad uso aziendale, può essere ridotta ad un minimo di ml. 6,00, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto; **è inoltre consentita l'edificazione in aderenza per edifici della stessa proprietà.**

Oss. 11

- 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, di cui al precedente punto.

- Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01/04/1968 e del nuovo Codice della Strada, salvo diverse indicazioni planimetriche.
- L'adeguamento igienico-sanitario: all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una conseguente variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerata ai fini della verifica delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, degli indici territoriali e della volumetria massima.

Non saranno consentite edificazioni ai sensi del punto b) art. 2 L.R. n° 24/85, su terreni frazionati in tempi successivi all'adozione del P.R.G., se non facenti parte del complesso aziendale ed accorpati al fondo rustico stesso; tale norma è volta ad evitare l'edificazione continua a fascia sulle strade di traffico; in ogni caso l'ubicazione delle nuove edificazioni, dovrà essere verificata con particolare cura dal responsabile

del provvedimento e della Commissione Edilizia evitando che la nuova edificazione vada ad intaccare le visuali di rilevanti complessi ambientali.

Le aree interessate da verde di rispetto vario assumono la classificazione della sottozona prospiciente, salvo la sottozona E4, per la quale di seguito è stata predisposta specifica normativa.

La zona agricola del Comune di Canaro è suddivisa in tre distinte sottozone classificate a norma della Legge Regionale 24/1985 in E2, E3 ed E4 ed individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto del P.R.G.

Per l'edificazione nelle varie sottozone agricole valgono in particolare le norme riportate negli articoli seguenti.

## **B) RISTRUTTURAZIONI ED AMPLIAMENTI**

### **B1) RESIDENZE**

#### **1 - Ristrutturazione**

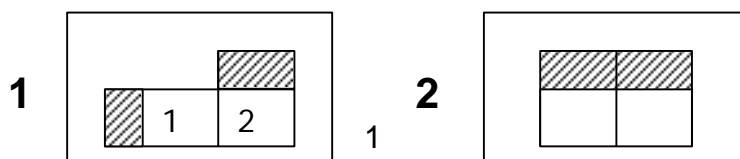
Per le volumetrie residenziali preesistenti, è consentito il riuso con eventuale suddivisione in due o più alloggi, nel rispetto della normativa delle singole sottozone.

#### **2. Ampliamenti**

Per quanto attiene l'applicabilità del 1° comma di art. 4 L.R. 24/1985, si precisa che gli ampliamenti fino al raggiungimento di 800 mc. sono consentiti per ogni singola unità edilizia (ossia ad edifici con caratteri formali unitari) una sola volta e ciò allo scopo di conservare integre le caratteristiche formali dell'edificio.

Tuttavia in presenza di un'unità edilizia risultante già frazionata alla data di adozione della presente Variante al P.R.G., l'ampliamento ex art. 4 L.R. 24/1985, può essere consentito alle singole proprietà frazionate, qualora sia realizzabile una delle seguenti possibilità:

a) con l'aggregazione di moduli seriali sul prolungamento del fronte o sul retro del relativo corpo di fabbrica, così come riportato nello schema **1**, con stessi caratteri pianivolumetrici e formali, in difformità dalle distanze dei fabbricati sul confine comune;



b) con l'approfondimento del corpo di fabbrica sul retro del fabbricato, così come riportato nello schema **2**, con stessi caratteri formali, in difformità dalle distanze dei fabbricati, nella parte in aderenza;

c) qualora solo una delle proprietà richieda di intervenire, è richiesta la predisposizione di un progetto guida esteso all'intera unità edilizia, cui gli interventi successivi al primo dovranno adeguarsi per i parametri pianivolumetrici (altezza e profondità del corpo di fabbrica).

Per quanto riguarda i caratteri formali, gli interventi di recupero, ristrutturazione ed ampliamento sugli edifici residenziali preesistenti non schedati ex art. 10 L.R. 24/1985 ricadenti nelle varie sottozone agricole, dovranno adeguarsi nelle tipologie, forme e materiali a quanto precisato al successivo punto C) del presente articolo, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione globale o di ampliamenti di consistenza volumetrica superiore al 50% delle preesistenze.

Così dicasi per le superfetazioni esistenti che potranno essere recuperate con una ricomposizione volumetrica di pari volume, in aderenza o in sopraelevazione.

- Qualora le preesistenze da ristrutturare non rispondessero ad alcuno degli schemi tipologici riportati al pto C), sarà consentito il loro mantenimento planivolumetrico, adeguandole nella formetria e nelle finiture alle caratteristiche ambientali.

- Quando invece si tratti di modesti interventi di ristrutturazione e/o ampliamento inferiore al 50% del volume originario, sarà consentito l'adeguamento alle preesistenze nelle forme e nei materiali, anche se queste non sono conformi alle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale.

Quanto precisato per i precedenti commi è da intendersi valido per tutte le sottozone agricole, salvo che per gli edifici ed i nuclei schedati ex art. 10 L.R. 24/1985.

## C) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELL'EDILIZIA RURALE

### C1) NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI

In applicazione dei disposti del IV° comma art. 10 L.R. 24/1985, sono state definite le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, cui le nuove costruzioni residenziali nell'ambito delle sottozone E2, E3 ed E4 dovranno adeguarsi, così come segue:

- 1) Indici stereometrici e distanze: sono da applicare le norme di L.R. 24/1985 e le specificazioni di dettaglio riportate nelle singole sottozone agricole.
- 2) Tipologia: l'assetto tipologico complessivo, dovrà derivare dall'accorpamento di un modulo base di residenza (obbligatorio), unito ad uno o più moduli base di adiacenza (possibile).

Nell'abaco sono definiti i seguenti tipi base di residenza A (a palazzo, costituito da tre moduli di larghezza) e B (seriale, costituito da 2 moduli di larghezza), i quali sono aggregabili con i moduli C (con destinazione di servizio o residenziale).

Si precisa inoltre che il tipo A può essere aggregato solo con un massimo di 2 moduli C, mentre il tipo B può essere aggregato con altro modulo B (anche dimezzato) e con moduli C.

Nell'abaco riportato in **Tab. A**, sono visibili alcuni esempi di possibili aggregazioni, le quali peraltro, data l'elevata componibilità, non esauriscono la gamma di tutte le possibilità aggregative (vedi Tab. "A" - MODULI BASE ED ESEMPI DI AGGREGAZIONE).

- 3) Esposizione: l'orientamento del fronte principale, dovrà essere rivolto preferibilmente a sud, a meno che tale esposizione non risulti obliqua rispetto alla strada comunale.
- 4) Tetto: il tetto dovrà essere previsto a 2 falde, con linea di colmo parallela al fronte principale, salvo il caso delle tipologie A1 e A2 che consentono il tetto a padiglione.

La pendenza del coperto dovrà essere compresa tra il 30% e il 40%.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi di cotto o di tipo portoghese a colorazione cotto.

- 5) Cornice di gronda, Gronda, Pluviali: la cornice di gronda potrà sporgere dalla muratura di una misura variabile dai 20 ai 40 cm. e dovrà essere contraddistinta da graduale raccordo con la parete verticale o da qualche altro elemento, a definire la stessa dimensione della sporgenza. La gronda dovrà essere di sezione semicircolare a vista, in lamiera zincata o rame.

I pluviali, di sezione circolare, dovranno essere posizionati vicino agli spigoli del fabbricato, in modo da non interrompere le superfici dei prospetti.

Tab. "A" - MODULI BASE ED ESEMPI DI AGGREGAZIONE

| SCHEMI TIPOLOGICI RURALI - RESIDENZE |  |   | RIFERIMENTO<br>SCHEDE<br>E/A - E/B   |
|--------------------------------------|--|---|--|
| MODULI BASE                          |  | ESEMPI DI AGGREGAZIONI  |  |
| PIANTE                               | SEZIONI  |   |  |
| <p><b>A</b></p>                      | <p><b>A1</b></p> <p><b>A2</b></p> <p><b>A3</b></p> | <p>  C3   A1   C3  </p> <p>  B2   A2   C2  </p> <p>  C2   A3   C2  </p> | <p>E/B1</p> <p>E/A3<br/>E/A4<br/>E/A8<br/>E/A9<br/>E/B6</p> <p>E/A5<br/>E/B4<br/>E/B6<br/>E/B8</p> |
| <p><b>B</b></p>                      | <p><b>B1</b></p> <p><b>B2</b></p>                  | <p>  B2   B1   B1   C2  </p> <p>  B1   B1   B1   B1   B1  </p>          | <p>E/B3</p> <p>E/A1<br/>E/A2<br/>E/A6<br/>E/A7<br/>E/A9<br/>E/A10<br/>E/B5</p>                     |
| <p><b>C</b></p>                      | <p><b>C1</b></p> <p><b>C2</b></p> <p><b>C3</b></p> | <p>  B2   B1   C1  </p> <p>  B2   C2   C2  </p> <p>  C3   A3   C3  </p> |  |

- 6) Camini, Abbaini: i camini per i focolari, qualora previsti sui muri perimetrali, dovranno aggettare dalla parete di 15 - 30 cm. ed essere opportunamente sagomati in corrispondenza del focolare.  
I terminali dovranno essere di forma semplice, con eventuale copertura a 2 falde in coppi o con piastra orizzontale su base sagomata.  
E' consentita la realizzazione di abbaini (max 2), purché piccoli in proporzione alle dimensioni del tetto e arretrati rispetto alla cornice di gronda di almeno 1 ml. e di larghezza massima pari a ml. 1,50.
- 7) Finestrature e porte: le finestrature potranno essere:
- **rettangolari** con lato lungo verticale e con rapporto medio tra altezza e larghezza di circa 1,5 - 2, dei tipi rilevabili nelle costruzioni preesistenti di carattere ambientale;
  - **quadrate** (~ 80-100), preferenzialmente per gli ambienti di supporto (scale, sottotetti, ecc.);
  - **ad arco** (intero o ribassato), **a rosone o a semicerchio**, dei tipi rilevabili nelle costruzioni preesistenti di carattere ambientale.
- Le porte d'ingresso saranno anch'esse rettangolari con il lato superiore allineato con le finestre e con la larghezza corrispondente a quella delle finestre, maggiorata al max di 30 cm.  
Possono anche essere previste con terminale ad arco a tutto sesto, nel qual caso la parte superiore dell'arco sarà ovviamente più alta della linea delle finestre.  
Le porte ad arco sono consentite anche al primo piano, qualora prospettanti su balcone.  
Le porte dei garages, saranno da preferire con accesso dal modulo porticato, nel qual caso non avranno limiti di larghezza; qualora ciò non fosse possibile, esse saranno consentite con larghezza massima di ml. 2,50 e con lato superiore allineato con l'altezza delle finestre; non saranno invece consentite sui lati corti del fabbricato.  
Sono consentiti arretramenti porticati ad arco o trabeati sui corpi principali, con profondità minima del portico non inferiore a ml. 1,80.  
In caso di fabbricati preesistenti è consentita l'aggiunta sul fronte di avancorpi porticati ad interasse costante e/o simmetrico.  
Gli infissi esterni, qualora previsti, saranno in legno pieno, con colore coprente, a doppio battente, per ogni anta; sono consentite anche le inferriate, purché di forme semplici e tradizionali.
- 8) Balconi: possono essere realizzati al Primo Piano, con dimensioni max 1,8 x 1,0 e con ringhiera in ferro sagomato, dei tipi tradizionali locali.
- 9) Grigliati: è consentito l'uso di grigliati in cotto di forme tradizionali, come memoria storica, anche con formazione di arco, purché impostato in arretramento rispetto alla parete esterna.
- 10) Fasce marcapiano e bancali: le sporgenze di fasce ad intonaco o pietra di Vicenza sono consentite attorno alle finestre con dimensioni minime (circa 10 cm di larghezza e 3-5 di sporgenza).  
I bancali saranno realizzati con forme tradizionali locali, con altezze medie di 8-10 cm.  
Sono consentite fasce marcapiano o di collegamento dei bancali, purché aggettanti rispetto alla parete di non oltre 4 cm.

- 11) Paramenti e colori: i fabbricati dovranno essere o in mattoni a vista o essere intonacati e tinteggiati o con colore incorporato nell'intonaco o con colori tipo calce.

Non sono consentiti rivestimenti parietali con marmo o materiali plastici.

I colori da usare saranno da scegliere in un campo di variazioni cromatiche, nelle tonalità avorio, ocra chiara o scura ed in ogni caso di colori tenui, compreso il bianco; gli infissi saranno dipinti in verde scuro o marrone.

## **C2) NUOVI ANNESSI RUSTICI**

L'interessato dovrà presentare una planimetria generale, precisando l'uso specifico aziendale di ogni manufatto esistente; prioritariamente si dovrà intervenire con ristrutturazione e/o ampliamenti delle preesistenze; qualora ciò non sia possibile sulla base di esigenze aziendali, da documentare con una relazione agronomica, l'eventuale costruzione di annessi rustici dovrà essere realizzata con materiali il più possibile in armonia con quelli precisati per la residenza.

Ovviamente non è possibile definire a priori delle tipologie di riferimento, date le esigenze diversificate per gli annessi rustici; si prescrive che strutture aziendali particolari (quali silos, impianti speciali, stalle aperte) dovranno essere valutate in modo attento dalla C.E., che richiederà l'uso di materiali analoghi o simili a quelli precisati al precedente punto C1) al fine di determinare il minore impatto ambientale con le preesistenze.

Per le strutture aziendali sopra citate potranno essere impiegati materiali diversi dal coppo per la realizzazione del manto di copertura, quali lastre stampate di colorazione simile al cotto; il materiale alternativo dovrà essere comunque valutato dalla Commissione Edilizia e dalla Commissione Edilizia Integrata.

## **C3) RECINZIONI**

Per quanto riguarda le recinzioni su strada ricadenti nelle zone agricole, è consentito l'uso di pannelli grigliati in cotto e similari (escluso il c.a.), in forme e tipi analoghi ai grigliati locali, di altezza non superiore a ml. 1,50.

E' consentito tuttavia realizzare recinzioni in muratura piena, a vista e/o intonacata, purché di altezza non superiore a ml. 1,40.

E' consigliabile l'uso di reti quadrettate cui vengono poste in aderenza delle siepi compatte formate da arbusti.

Sui lati perpendicolari alla strada le altezze delle recinzioni non dovranno superare i ml. 1,80; se realizzate in muratura non potranno superare ml. 1,40.

## **Art. 30 – ZONA E2 - SOTTOZONA AGRICOLA E2**

Sono aree di primaria importanza per la funzione produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.



- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con le modalità di cui all'art. 4 della L.R. n° 24/85, costruzione di annessi rustici ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 24/85; possibilità di costruire una nuova abitazione ai sensi art. 3 L.R. n° 24/85.

Si precisa inoltre quanto segue:

- a) Gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie tipiche del luogo, nel rispetto dei materiali tradizionalmente impiegati; si richiama in particolare il precedente art. 29, pto C1).
- b) E' opportuno che eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi, utilizzino i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri), avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
- c) La creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
- d) E' opportuno prevedere la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
- f) La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza ad edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi; la norma di riferimento sarà in ogni caso l'art. 6 L.R. 24/85.
- g) Nel caso in cui non sussistano aree contigue ad edifici preesistenti, per garantire la massima tutela del territorio agricolo, gli ambiti entro i quali si potranno realizzare le nuove edificazioni, dovranno rispettare il frazionamento del territorio agricolo; pertanto saranno privilegiate le aree localizzate in prossimità di collegamenti viari di servizio esistenti.

- Destinazioni d'uso e distanze: sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale, in funzione della conduzione del fondo, secondo le norme ed i limiti previsti dall'art. 3 della L.R. n° 24/85.

La realizzazione di nuove costruzioni residenziali va compresa negli aggregati abitativi di cui all'ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n° 24/85 o, qualora ciò non sia possibile, entro una fascia massima di ml. 50 dalle strade principali; il progetto dovrà essere corredato di una relazione riportante la valutazione dell'impatto visivo conseguente all'inserimento del nuovo edificio, riferita alle aree comprese in un raggio di ml 100 dagli edifici di interesse storico-ambientale, rilevati ai sensi dell'art. 10 della L. R. n° 24/85.

Per quanto attiene la costruzione di annessi rustici, si richiama l'applicazione di art. 6 L.R. 24/1985, integrata dai disposti di Del. G.R. n. 7949 del 22 dic. 1989.

E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, subordinatamente alla predisposizione di un Piano di Recupero ai sensi L.S. 457/1978, nel cui ambito potranno essere previste destinazioni residenziali per un numero di alloggi non superiore a 2, con riuso funzionale degli annessi rustici dismessi.

Tutte le pratiche di concessione edilizia dovranno contenere uno studio delle aree scoperte, con precisazione delle alberature di tipo autoctono o naturalizzato; queste dovranno ricoprire almeno il 100% della superficie coperta dell'intervento di progetto e dovranno essere ubicate in modo adeguato a valorizzare gli aspetti paesaggistici.

### **Art. 31 – ZONA E3 – SOTTOZONA AGRICOLA E3**

Sono aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

- Interventi ammessi: sono quelli già precisati per la sottozona E2, di cui alle lettere a) - b) - c) - d) - e) - f) - g), ai quali va aggiunta la possibilità di edificare una nuova costruzione, ai sensi dell'art. 5 L.R. n° 24/85.

All'interno della sottozona E3 gli ambiti per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso abitativo, sono ammesse preferibilmente all'interno o in aderenza ad un aggregato abitativo già esistente, sul fronte stradale.

Nel caso in cui il nuovo intervento si ponga all'interno o in adiacenza ad un aggregato abitativo già esistente, l'intervento edificatorio riguardante una singola abitazione potrà essere rilasciato con concessione diretta.

Quando non si operi all'interno di un aggregato preesistente, è richiesto uno studio riportante la valutazione dell'impatto visivo conseguente all'inserimento del nuovo edificio, con riferimento agli edifici esistenti dell'intorno, per almeno 100 m.

All'interno della stessa sottozona E3, è consentita la realizzazione di funzioni varie legate all'agricoltura; in tal caso la superficie lorda di pavimento non potrà superare un rapporto di copertura dell'1 % del fondo rustico.

- Destinazioni d'uso ammesse: oltre a quanto già precisato nel precedente art. 30, per le residenze e gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo è consentito il cambiamento di destinazione d'uso per le seguenti attività:

- a) residenze di addetti stabilmente occupati sull'azienda o per suddivisione del nucleo familiare, in numero non superiore a 2 unità immobiliari;
- b) annessi alla residenza;
- c) agriturismo;
- d) attività commerciali, purché preesistenti;
- e) artigianato di servizio e vario, purché preesistente, non rumoroso, non inquinante e comunque compatibile con le caratteristiche ambientali.

### **Art. 32 – ZONA E4 - SOTTOZONA AGRICOLA E4**

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

Per le superfici interessate da classificazione di sottozona E4, può essere effettuato una sola volta il frazionamento dell'area di proprietà, per il successivo utilizzo edificatorio, in presenza di almeno 4.000 mq. di area di proprietà; tale frazionamento non potrà dar luogo a più di due nuove costruzioni di cui al successivo pto 2.

Per tali zone, da considerare edificate, gli interventi edilizi sono consentiti in conformità a quanto di seguito precisato, anche per quanto attiene le aree di tutela del fiume Po, richiamando allo scopo il V° comma art. 27 L.R. 61/1985.

Si precisa inoltre che l'edificazione ed i vari interventi ammessi in tale sottozona, sono indipendenti dalla qualifica di imprenditore agricolo.

## **1) PREESISTENZE**

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

L'ampliamento è soggetto alla presentazione di una chiara documentazione che attesti le esigenze sotto il profilo igienico-sanitario o per altre esigenze da documentare in modo specifico e dettagliato.

Le carenze igieniche possono essere attinenti ad insufficienza di servizi igienici, mancanza di centrale termica, mancata dotazione di almeno 150 mc. ad abitante, necessità di ampliamento per formazione di nuovo nucleo familiare del richiedente, necessità di disporre di locali per usi specifici (ricovero automezzi, ecc.).

Le attività artigianali e commerciali preesistenti possono ampliarsi fino ad un massimo del 40% della superficie lorda di pavimento, per adeguamenti aziendali.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza o a distanza inferiore a m. 10 dagli edifici esistenti, purché i fabbricati si fronteggino per una lunghezza inferiore a m 6,00, per un massimo di pari altezza.

Per quanto riguarda la distanza dalle strade e dai fiumi o canali, è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale o fluviale.

Gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento orizzontale sul prolungamento del fronte preesistente e dei confini, fino ad un minimo di ml. 3,00 dal confine.

## **2) NUOVE COSTRUZIONI**

Le nuove costruzioni sono ammesse sui lotti interclusi per un volume massimo di mc. 800.

Devono comunque sussistere le seguenti condizioni:

- a) il lotto prospetti sulla pubblica via direttamente ed abbia una dimensione minima di area zonizzata di mq. 1.000;
- b) sia dotato delle più elementari opere di urbanizzazione, quali la strada, l'energia elettrica, la rete idrica;
- c) non si attesti in seconda fila sul fronte stradale;
- d) l'indice fondiario massimo non superi 0,5 mc./mq., da applicare alla dimensione dell'area zonizzata.

Fatto salvo il caso costituito dall'edificazione in aderenza ad edificio preesistente, le nuove case d'abitazione devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale pari alla maggiore tra quelle esistenti negli edifici contermini ed in ogni caso ad una distanza non inferiore a ml. 10,00, qualora non sia individuata nelle planimetrie di

P.R.G. la profondità dei rispetto stradale; per le altezze, le tipologie ed i materiali, si dovrà rispettare il precedente articolo 29; per le strade private o vicinali la distanza da rispettare è equiparata a quella da osservare per il confine ossia ml. 5,00.

La distanza minima dagli scoli sarà di ml. 10,00.

Tutte le pratiche di concessione edilizia dovranno contenere uno studio delle aree scoperte, con precisazione delle alberature di tipo autoctono o naturalizzato; queste dovranno ricoprire almeno il 100% della superficie coperta dell'intervento di progetto e dovranno essere ubicate in modo adeguato a valorizzare gli aspetti paesaggistici.

### **3) DESTINAZIONI D'USO**

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

- a) residenza;
- b) annessi alla residenza;
- c) agriturismo;
- d) attività commerciali;
- e) artigianato di servizio e vario, purchè non rumoroso, non inquinante e comunque compatibile con le caratteristiche ambientali e limitato al Piano Terra.

#### **Art. 33 - ZONA E5 – AGROINDUSTRIALE**

In queste zone è consentita l'edificazione di impianti speciali al servizio dell'agricoltura, quali strutture di contenimento di prodotti viticoli ed ortofruttili, strutture di deposito, lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e commercializzazione degli stessi.

Si applicano gli indici stereometrici della zona D1 - Produttiva esistente a carattere puntiforme.

L'eventuale realizzazione di nuovi impianti deve prevedere la realizzazione degli standard minimi prescritti dalla Legge Regionale 27/06/1985 n. 61.

#### **Art. 34 – ZONA E/6 – ANNESSI RUSTICI DISMESSI**

Le stalle ed i fienili non costituenti beni ambientali e quindi non schedati ai sensi dell'art. 10, L.R. 24/1985, qualora non siano più funzionali alle esigenze del fondo, potranno essere utilizzati con interventi di ristrutturazione ad uso residenziale, o artigianale, anche con parziali demolizioni, così come precisato nelle singole schede individuate nelle pianimetrie con notazione E/6; tali interventi dovranno ovviamente essere realizzati in conformità alle tipologie e materiali prescritti per le zone agricole; inoltre, dovranno essere osservate le precisazioni di dettaglio contenute nelle singole schede in presenza di manufatti con residue valenze ambientali.

Tali schede hanno prevalenza rispetto alla normativa già esposta per le varie sottozone agricole.

#### **Art. 35 - ZONA E/A - NUCLEI EX ART. 10 L. R. 24/1985**

La retinatura individua complessi e aggregazioni di manufatti rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.

All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle schede, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, nè residenziale, nè rurale; a meno che ciò non sia espressamente precisato nelle singole schede, sono inoltre vietate le demolizioni, salvo che per le superfetazioni o per i corpi edilizi alterati dei quali sia esplicitata la possibile demolizione.

Sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione edilizia e consolidamento statico.

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

Per i fabbricati residenziali, anche se desueti da tempo, è sempre consentito il riuso a carattere abitativo, qualora essi presentino carattere ambientale e quindi ne interessi la loro conservazione.

Gli interventi su tali manufatti sono ammessi con concessione diretta, nel rispetto di quanto precisato al successivo art. 36.

Per i fabbricati rurali, quali fienili, barchesse, ecc., sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti stessi; interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione con opere interne con eventuali mutamenti di destinazione, sono ammessi con concessione diretta; così dicasi per le demolizioni di parti che sono individuate nella scheda come tali o che in ogni caso sono chiaramente riconoscibili come corpi aggiunti.

Interventi diversi, quali ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a piano di recupero, ai sensi della L. 457/78, nel quale dovrà essere preso in esame l'assetto generale del complesso rurale, per averne un quadro complessivo.

Nell'ambito del P.R., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi, ecc., purchè le funzioni proposte non stravolgano il complesso preesistente dal punto di vista tipologico e formale.

Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione ammessi, dovranno in ogni caso essere realizzati con tipologie, materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti: eventuali arcate di fienili, qualora per il riuso si richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come forma e realizzati con grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.

Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali, chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto; nuove aperture potranno essere concesse con particolare cautela e sempre con preciso riferimento alla forometria preesistente.

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

E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente; inoltre, per non alterare troppo la forometria, il rapporto illuminante è ridotto a 1/10.

Per quanto riguarda le tinteggiature ed i materiali si dovrà fare riferimento a quanto precisato al precedente articolo 29, salvo il caso di chiare tracce originarie visibili in loco.

**Minori distanze tra i fabbricati ed i confini rispetto al D.M. n° 1444/68 sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici.**

Oss. 15

### **Art. 36 - ZONA E/B - EDIFICI EX ART. 10 L. R. 24/1985**

La notazione specifica individua fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente, o quale parte residenziale dei complessi ambientali rurali, di cui al precedente art. 35.

Oss. 11

**Le destinazioni d'uso consentite, oltre alla funzione residenziale, sono altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi, ecc., purché le funzioni proposte non stravolgano il complesso preesistente dal punto di vista tipologico e formale.**

Gli interventi edilizi su tali fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali preesistenti, in particolare per quanto attiene la linea di gronda, la forma e i materiali del coperto, la forometria, ed i materiali esterni di finitura; a tale scopo, nella pratica edilizia dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i parametri formali esistenti ed in particolare la dimensione delle aperture.

Queste ultime rispetto all'esistente foro-finestra tipo, potranno essere aumentati di 10 cm. in larghezza e 20 cm. in altezza; per la chiusura esterna è obbligatorio l'uso di battenti in legno o similari dipinti con colore coprente.

Inoltre, sulle fronti sono ammesse eventuali adeguamenti alla forometria tipica ambientale precostituita, per quelle aperture recenti che sono chiaramente in contrasto o spostamenti di aperture, purché globalmente siano conservate le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti di chiaro carattere ambientale, nel rispetto delle volumetrie rilevabili; le superfetazioni demolite potranno essere ricomposte in modo unitario ed ubicate in modo da non interferire con il corpo principale; sono pure prescritte le demolizioni delle superfetazioni chiaramente leggibili.

Per quanto riguarda l'area di pertinenza assegnata a tali edifici, si precisa che trattasi di un limite individuato ai fini di eventuali nuove edificazioni, ma totalmente ininfluente ai fini dell'applicazione degli indici stereometrici.

Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati nel rispetto delle indicazioni di dettaglio precisate sulle schede E/B.

**Gli ampliamenti** sulle tipologie rurali semplici rilasciabili con concessione diretta potranno essere di tre tipi, anche composti tra di loro, in numero non superiore a due:

- a) ampliamenti in lunghezza, con aggiunta massima di due moduli base (rilevabili dalla distanza dei muri portanti trasversali dell'edificio esistente), per le tipologie seriali S1, S2, S3 e D3b;
- b) ampliamenti in larghezza, per raggiungere una profondità massima di ml. 10, nel caso di fabbricato semplice di tipologia S1; l'eventuale ampliamento dovrà avvenire in modo da conservare integra il fronte principale (generalmente rivolto a sud) e potrà essere effettuato anche se ricadente entro le zone di tutela, con distanza minima del confine di ml. 1,50, dai fabbricati di ml. 6,00 e dalla strada di

ml 3,00; qualora non sia possibile ampliare in corrispondenza del fronte secondario, per l'esistenza di strade, canali, ecc. si esclude la possibilità di ampliamento.

- c) ampliamenti in altezza, con un massimo di 60 cm. rispetto all'esistente, consentendo l'uso abitabile di altezze medie interne > a 2,40 ml., esclusivamente per l'ultimo piano, con minimo all'imposta di ml. 1,80; tale ampliamento può essere consentito per tutte le tipologie schedate, purchè venga effettuato non su porzioni di fabbricato, ma esteso alla sequenza completa delle linee di gronda e a condizione che siano conservate la sporgenza e la forma.

E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente; inoltre, per non alterare troppo la forometria, il rapporto illuminante è ridotto a 1/10.

Per quanto riguarda le tinteggiature ed i materiali si dovrà fare riferimento a quanto precisato al precedente articolo 29, salvo il caso di chiare tracce originarie visibili in loco.

Interventi diversi da quanto precisato nelle singole schede, sono possibili subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi L. n° 457/1978, nel cui ambito dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale di quanto proposto e la salvaguardia della tipologia originaria, facendo in ogni caso riferimento alle indicazioni tipologiche dell'edilizia rurale.

## **ZONE F**

### **Art. 37 - ZONA F1/A e F1/B – ZONE PER L'ISTRUZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO**

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, 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 Piano 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 30% per le attrezzature di progetto.
- 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. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

### **Art. 38 - ZONA F2/A e F2/B – ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, ESISTENTI E DI PROGETTO**

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose,

ecc. quali municipio, cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale, ecc.

In queste zone il Piano 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 murature in aderenza.

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

- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: Non può essere inferiore a 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 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 di cui almeno una finestrata.

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 di cui almeno una non finestrata.

- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

#### **Art. 39 – ZONA F2/C e F2/D – ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ESISTENTI E DI PROGETTO**

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzate depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine TELECOM ed ENEL, ecc.

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

#### **Art. 40 - ZONA F2/E – ZONA FERROVIARIA**

In tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento del verde esistente, nonché le opere di carattere strettamente funzionali alla ferrovia.



#### **Art. 41 – ZONA F2/F – ZONA PER ATTREZZATURE STRADALI**

Tale zona è riservata ai servizi stradali; è quindi consentita la realizzazione di colonnine di distribuzione, cabine varie (che potranno essere realizzate con rispetto minimo dalla strada di ml. 20,00), strutture per la ristorazione e la ricettività ed altre analoghe.

Sono prescritti i seguenti indici:

- rapporto di copertura: non superiore al 10 % dell'area zonizzata;
- altezza massima degli eventuali manufatti: non superiore a ml. 7,00;
- distanza dai confini e dai fabbricati: non inferiore a ml. 10,00;
- distanza dalle strade: quella individuata nelle planimetrie di P.R.G. ed in ogni caso non inferiore a ml. 40,00, escluso le pure strutture di rifornimento che potranno distare fino ad un minimo di ml. 20,00.

La pratica di richiesta di concessione dovrà contenere uno studio planivolumetrico di verifica dell'inserimento ambientale sulla campagna circostante, da effettuare anche con visualizzazioni assonometriche e con prospettive.

#### **Art. 42 – ZONA F3.1/A e F3.1/B – VERDE PUBBLICO ESISTENTE E DI PROGETTO**

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

Tali attrezzature dovranno essere contenute entro l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq; esse potranno anche essere realizzate da privati, purché sia stipulata idonea convenzione con l'A.C. per la gestione.

In tali zone potranno essere realizzati anche impianti sportivi, purché non recintati, allo scopo di consentirne un uso polivalente, con particolare attenzione al verde pubblico.

#### **Art. 43 – ZONA F3.2/A e F3.2/B – VERDE ATTREZZATO ESISTENTE E DI PROGETTO**

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.

L'attuazione delle previsioni progettuali compete di massima alla pubblica amministrazione, tuttavia il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia potrà autorizzare interventi di attuazione totale o parziale da parte dei privati, da regolare con specifica convenzione.

Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazione 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 0,5 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.

I distacchi dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 02/04/1968 n° 1444 all'art. 9 per le zone C.

Si prescrivono inoltre i seguenti indici:

- Altezza massima: ml. 8,00 salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi.
- Parcheeggi primari: 10% dell'area di intervento in aggiunta agli standards di cui al D.M. 02/04/1968 n° 1444 per gli eventuali locali di ristoro.

#### **Art. 44 – ZONA F3.2/C – VERDE ATTREZZATO PRIVATO**

Tali zone, nel cui ambito è consentito tutto quanto precisato al precedente art. 43, sono state differenziate, perché sono private anche per quanto attiene la gestione, senza necessità di convenzione.

Si richiamano pertanto gli stessi indici dell'articolo precedente.

#### **Art. 45 – ZONA F3/3 – DIAFRAMMI ALBERATI**

La previsione dei diaframmi alberati nelle zone A, B, C e D è volta ad unificare con quinte di verde arborato la percezione di aree retrostanti eterogenee, migliorandone la percezione sotto il profilo ambientale.

Per le zone D e C, congiuntamente allo strumento attuativo o al progetto edilizio, dovrà essere presentata una planimetria, nella quale siano precisate le piantumazioni da effettuare all'interno del lotto, in corrispondenza delle indicazioni grafiche presenti sulle planimetrie di P.R.G. o sui lati dei lotti liberi e/o a contatto con la zona agricola.

Tali piantumazioni, con funzione di schermo paesaggistico, antirumore ed antinquinamento da fumi, saranno realizzate con alberi di medio ed alto fusto, ad intervalli regolari da 4 a 6 metri; le essenze arboree da utilizzare saranno di tipo autoctono ed esemplificativamente potranno essere dei seguenti tipi: aceri, lauri, betulle, carpini, faggi, frassini, gelsi, pioppi, salici, ecc.

#### **Art. 46 – ZONA F4/A E F4/B – PARCHEGGI ESISTENTI E DI PROGETTO**

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

Le aree di parcheggio di progetto potranno essere realizzate direttamente dall'A.C. o essere inseriti all'interno degli strumenti attuativi, mantenendone l'ubicazione e l'estensione.

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

La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50, limitatamente al 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore a ml. 10, almeno per il 30% della superficie necessaria.

#### **Art. 47 – ZONA F4/C – PARCHEGGI PRIVATI**

I parcheggi privati, contraddistinti da notazione F4/C, hanno vincolo di destinazione e sono ad esclusivo servizio dell'attività commerciale o produttiva, cui si riferiscono; tali superfici non costituiscono standards di P.R.G.

#### **Art. 48 – ZONA F5/A – VERDE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE F5/B - VERDE DI RISPETTO DELLA FERROVIA F5/C - LIMITI DI RISPETTO DEL DEPURATORE E DEL CIMITERO**

Entro tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

Per gli edifici residenziali e produttivi esistenti, in tali ambiti e per tutte le zonizzazioni di P.R.G., sono consentiti gli interventi di restauro, ristrutturazione ed ampliamento (in applicazione dei parametri di zona), purchè esso non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte da cui viene calcolato il rispetto.

Zone F5/A e F5/B: le zone F5/A e F5/B assumono la destinazione dell'area immediatamente prospiciente e sono conteggiabili ai fini volumetrici fino ad un massimo di ml. 10 di profondità per le zone A, B, C, di ml. 30 per le zone D ed E4 e di ml. 50 per le altre zone E.

Si precisa ancora quanto segue:

#### **ZONE F5/A**

Rispetto stradale: su 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 distribuzione elettrica, piste ciclabili, giardini pubblici e privati, aree di parcheggio, ecc.

La profondità delle fasce di rispetto da osservarsi nelle nuove edificazioni dovranno essere conformi al disposto del D.M. 01/04/1968 n° 1404 e D.P.R. 147/1993, salvo specificazioni di dettaglio riportate nelle singole normative di zona.

Rispetto fluviale: entro tali zone, oltre alla coltivazione agricola, sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente e della sistemazione idro-geologica dei terreni e la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

I distacchi che le nuove costruzioni devono rispettare, dal ciglio o comunque dall'unghia a campagna dell'ultima protezione arginale, per le sottozone E2 ed E3 sono i seguenti:

- mt. 300 dal piede esterno degli argini maestri del Po e ml. 100 dal limite esterno della zona golenale;
- mt. 10,00 dagli scoli, salvo diversa indicazione planimetrica, per le zone E;
- mt. 5,00 dagli scoli per le zone B e per le sottozone E4, nel caso di ampliamenti legati a preesistenze.

## **ZONE F5/B**

Rispetto della ferrovia: entro tali zone, oltre alla coltivazione agricola, sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente e della sistemazione idro-geologica dei terreni e la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione della ferrovia.

I distacchi che le nuove costruzioni devono rispettare dalla sede ferroviaria e di ml. 30.

## **ZONE F5/C – LIMITI DI RISPETTO DEL DEPURATORE E DEL CIMITERO**

Rispetto del depuratore: in questa zona è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto ad eccezione degli interventi da realizzarsi per l'eventuale ampliamento degli impianti di depurazione.

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

Rispetto cimiteriale: nelle zone di rispetto cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione e sono ammessi esclusivamente interventi per l'eventuale ampliamento delle strutture cimiteriali, nonché parcheggi a servizio del cimitero ed aree di verde pubblico.

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

## **Art. 49 - ZONA F5/D - VINCOLO AMBIENTALE EX L. 431/1985**

Entro il limite di 150 ml. dagli scoli e dai fiumi vincolati, ai sensi delle Leggi 431/1985 e 1497/1939, si richiama la procedura prevista dalle Leggi citate e dalle relative leggi applicative, in caso di interventi edilizi ricadenti in tali ambiti.

## **Art. 50 - ZONA F6/A - F6/B – F6/C - VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO – PERCORSI PEDONALI**

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

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

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

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

Le strade sono comunque classificate secondo il seguente schema:

- **Viabilità territoriale:** strade provinciali;
- **Viabilità comunale:** la viabilità di carattere strettamente comunale, va divisa in: primaria, secondaria, di servizio e pedonale.
  - a) Per viabilità primaria: si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno; larghezza minima sede carrabile ml. 8,00.
  - b) Per viabilità secondaria: si deve intendere quella che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti sia residenziali che industriali ed a tale scopo individuata nelle planimetrie del P.R.G. come "prescrittiva"; larghezza minima sede carrabile: ml. 7,00.
  - c) Per viabilità di servizio: si deve intendere quella di distribuzione ai singoli lotti o attrezzature ed individuata nelle planimetrie del P.R.G. come "indicativa"; larghezza minima sede carrabile ml 6,00.
  - d) Per viabilità pedonale e ciclabile: si deve intendere quella che è preclusa alle automobili; larghezza minima ml. 2,00.

TITOLO IV° - ATTUAZIONE DEL PIANO

## Art. 51 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- Le previsioni del P.R.G. sono attuate con varie modalità e procedure che sono:
- realizzazione tramite intervento diretto, ossia con il rilascio di concessioni edificatorie, in conformità alle prescrizioni di zona, nel caso in cui vi siano già le opere di urbanizzazione primaria o non vi siano previsioni di viabilità ricadenti sul lotto;
  - realizzazione tramite l'intervento diretto della concessione edilizia, previa stipula di dichiarazione impegnativa d'obbligo (ai sensi art. 11 L. 10/1977) nelle zone C1, in attuazione delle previsioni di P.R.G. o nelle zone B, qualora si renda necessaria la realizzazione di viabilità o altro, in attuazione del P.R.G.;
  - mediante strumenti urbanistici attuativi che sono:
    - 1) i Piani di iniziativa pubblica comprendenti:
      - a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
      - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
      - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
      - d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.p.);
    - 2) i Piani di iniziativa privata comprendenti:
      - a) i Piani di Lottizzazione (P.L.);
      - b) i Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.p.).

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè nel rispetto di art. 11 L.R. 61/1985.

All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale, il Comune con deliberazione **consiliare**, sentito il parere della Commissione Edilizia, fisserà il perimetro dei comparti delle zone di espansione, a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, in funzione dell'assetto della proprietà e compatibilmente con la realizzazione di una viabilità significativa.

Oss. 11

## Art. 52 - 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 Legge 27.6.1985 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 120 giorni dalla comunicazione di ammissibilità del loro rilascio.

L'ubicazione dei vari edifici dovrà essere armonizzata col tessuto urbano esistente; potranno essere richiesti dal Comune 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. 27.6.1985 n° 61.

### **Art. 53 - 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 a parti funzionali; alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 27.6.1985 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 delle 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. 54 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

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

- 1) la viabilità di distribuzione (indicativa nelle tavole di P.R.G.) e quella prescrittiva di P.R.G.;
- 2) le aree riservate a standards primari (indicativa nelle tavole di P.R.G.) e quelli secondari di P.R.G.;
- 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) le tipologie di progetto ed i caratteri morfologici prevalenti delle nuove edificazioni;
- 6) 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. 27.6.1985 n° 61 inclusa la proposta di convenzione di cui all'art. 63 della L.R. medesima.

## **NORME TRANSITORIE**

### **Art. 55 - POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti di interesse pubblico, purché non abbiano per oggetto le modifiche della destinazione di zona (L.R. 61/85 art. 80).

Per le costruzioni alberghiere valgono le prescrizioni del R.D.L. n° 1908/1938 nel rispetto dell'art. 80 della L.R. 61/1985.

### **Art. 56 - NORME PER LA RESIDENZA ESISTENTE IN ZONE VARIE**

- a) Nell'ambito delle zone A, B ed E4, per gli edifici residenziali in cui vengono documentate delle carenze igieniche (altezze interne inferiori a ml. 2,70, mancanza di servizi igienici, locale per centrale termica o garage, oppure mancata dotazione di un vano abitabile per ogni residente o di 150 mc. per abitante), è ammesso l'adeguamento igienico, in difformità dall'applicazione dell'indice fondiario, della distanza dai confini e dai fabbricati, del rapporto di copertura e delle altezze. Si prescrive pertanto che l'intervento edilizio sia concesso una sola volta e che comprenda uno studio morfologico esteso all'intero fabbricato, evitando per quanto possibile corpi aggiunti e che l'altezza della sopraelevazione non superi quella delle parti preesistenti; la volumetria massima della sopraelevazione o dell'ampliamento non potrà in ogni caso superare i 100 mc.
- b) Per le zone ambientali e per tutti gli edifici di schede B, schede E/A ed E/B, l'altezza minima può essere di ml. 2,40, anziché di ml. 2,70 ed il rapporto illuminante è ridotto a 1/10.  
Per gli aspetti morfologici ed ambientali sono da osservare le normative di ogni singola zona.
- c) Nell'ambito delle zone ambientali e di completamento, sono consentite le sopraelevazioni di parti esistenti di un piano, con applicazione dell'indice di zona in corrispondenza di murature preesistenti, a condizione di non aggravare la distanza preesistente tra i fabbricati, fino ad un minimo di ml. 3,00 dal confine; così dicasi per le distanze dalle strade, dai fiumi e dal depuratore, purché le sopraelevazioni non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte da cui viene calcolato il rispetto.
- d) In tutte le sottozone agricole è ammessa l'applicazione di quanto esposto al precedente pto a), purché l'ampliamento vada a ricomporsi con le preesistenze con forme e materiali adeguati.

e) Per tutte le zone è inoltre ammesso il vincolo di asservimento urbanistico tra confinanti, espresso in forma notarile o in altra forma equivalente, con atto del Segretario comunale.

## INDICE

### TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

|         |   |   |      |   |
|---------|---|---|------|---|
| Art. 4  | - | Indici di fabbricazione   | pag. | 4 |
| Art. 5  | - | Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici                     | pag. | 4 |
| Art. 6  | - | Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente                    | pag. | 6 |
| Art. 7  | - | Definizione delle tipologie prevalenti  | pag. | 6 |
| Art. 8  | - | Superficie fondiaria corrispondente   | pag. | 8 |
| Art. 9  | - | Interventi edilizi su aree di proprietà diverse                                   | pag. | 8 |
| Art. 10 | - | Destinazioni d'uso - Destinazioni commerciali, Piano di sviluppo e di adeguamento | pag. | 9 |

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

|         |   |   |      |    |
|---------|---|---|------|----|
| Art. 11 | - | Divisione del territorio comunale in zone                                       | pag. | 11 |
| Art. 12 | - | Destinazioni d'uso delle aree residenziali                                      | pag. | 12 |
| Art. 13 | - | Zona A1 – Edifici vincolati ex L. 1089/1939                                     | pag. | 13 |
| Art. 14 | - | Zona A2 – Edifici da salvaguardare entro aree zonizzate, con Schede B           | pag. | 13 |
| Art. 15 | - | Precisazione delle categorie d'intervento                                       | pag. | 14 |
| Art. 16 | - | Zona B1 - Residenziale semiestensiva di completamento                           | pag. | 18 |
| Art. 17 | - | Zona B2 - Residenziale estensiva di completamento                               | pag. | 19 |
| Art. 18 | - | Zona B3/A – Zona residenziale speciale a carattere diffuso (Articolo eliminato) | pag. | 20 |
| Art. 19 | - | Zona B3/B – Zona residenziale di nuclei urbanizzati                             | pag. | 20 |
| Art. 20 | - | Zona C1 - Zona residenziale di parziale completamento                           | pag. | 21 |
| Art. 21 | - | Zona C2 – Zona residenziale di espansione                                       | pag. | 22 |
| Art. 22 | - | Zona C1/A - Residenziale di P.E.E.P. e P.L. completati                          | pag. | 29 |
| Art. 23 | - | Zona C1/B - Residenziale interessata da P.L. in essere                          | pag. | 29 |
| Art. 24 | - | Zona C2 già interessata da P.E.E.P.   | pag. | 29 |

|             |   |         |
|-------------|---|---------|
| Art. 25     | - Zona D1 - Produttiva esistente a carattere puntiforme   | pag. 30 |
| Art. 26     | - Zona D2 – Produttiva di espansione  | pag. 30 |
| Art. 27     | - Zona D3 – Produttiva interessata da P.P. in essere  | pag. 31 |
| Art. 28     | - Zona D4 – Turistica – Attracco fluviale   | pag. 32 |
| Art. 28 bis | - Convenzionamento per attività produttive  | pag. 32 |
| Art. 29     | - Zone E - Norme generali   | pag. 33 |
| Art. 30     | - Zona E2 – Sottozona agricola E2   | pag. 39 |
| Art. 31     | - Zona E3 – Sottozona agricola E3   | pag. 41 |
| Art. 32     | - Zona E4 – Sottozona agricola E4   | pag. 41 |
| Art. 33     | - Zona E5 – Agroindustriale   | pag. 43 |
| Art. 34     | - Zona E6 – Annessi rustici dismessi  | pag. 43 |
| Art. 35     | - Zona E/A - Nuclei ex art. 10 L.R.24/1985  | pag. 43 |
| Art. 36     | - Zona E/B - Edifici ex art. 10 L.R.24/1985   | pag. 45 |
| Art. 37     | - Zona F1/A e F1/B – Zone per l'istruzione  | pag. 46 |
| Art. 38     | - Zona F2/A e F2/B – Zone per attrezzature di interesse comune, esistenti e di progetto   | pag. 46 |
| Art. 39     | - Zona F2/C e F2/D – Zone per attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto   | pag. 47 |
| Art. 40     | - Zona F2/E – Zona ferroviaria  | pag. 47 |
| Art. 41     | - Zona F2/F – Zone per attrezzature stradali  | pag. 48 |
| Art. 42     | - Zona F3.1/A e F3.1/B – Verde pubblico   | pag. 48 |
| Art. 43     | - Zona F3.2/A e F3.2/B – Verde attrezzato esistente e di progetto   | pag. 48 |
| Art. 44     | - Zona F3.2/C – Verde attrezzato privato  | pag. 49 |
| Art. 45     | - Zona F3/3 – Diaframmi alberati  | pag. 49 |
| Art. 46     | - Zona F4/A e F4/B – Parcheggi esistenti e di progetto  | pag. 49 |
| Art. 47     | - Zona F4/C – Parcheggi privati   | pag. 50 |
| Art. 48     | - Zona F5/A – Verde di rispetto stradale e fluviale<br>Zona F5/B – Verde di rispetto della ferrovia<br>Zona F5/C – Limiti di rispetto del depuratore e del cimitero | pag. 50 |
| Art. 49     | - Zona F5/D – Vincolo ambientale ex L. 431/1985   | pag. 51 |
| Art. 50     | - Zona F6/A/B/C – Viabilità esistente e di progetto – Percorsi pedonali   | pag. 51 |

#### TITOLO IV° - ATTUAZIONE DEL PIANO

|         |                                    |         |
|---------|------------------------------------|---------|
| Art. 51 | - Modalità di attuazione del piano | pag. 54 |
| Art. 52 | - Concessioni edilizie             | pag. 54 |
| Art. 53 | - Zone di espansione               | pag. 55 |
| Art. 54 | - Piani urbanistici attuativi      | pag. 55 |

#### NORME TRANSITORIE

|         |  |         |
|---------|--|---------|
| Art. 55 | - Poteri di deroga                               | pag. 56 |
| Art. 56 | - Norme per la residenza esistente in zone varie | pag. 56 |