

# **COMUNE DI SALARA**

**(PROVINCIA DI ROVIGO)**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. VARIANTE**

**Modificate ed integrate Con Variante adottata con delibera di  
C.C. n. 39 in data 09.11.2000.  
Approvazione D.G.R.V. n. 1878 del 13.07.2001**

**TITOLO I°: DISPOSIZIONI GENERALI****CAPO I - APPLICAZIONE DEL P.R.G.****Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

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

Legge 01.06.1939 n. 1089  
Legge 29.06.1939 n. 1497  
Legge 17.08.1942 n. 1150  
Legge 03.11.1952 n. 1902  
Legge 10.02.1953 n. 63  
Legge 29.09.1964 n. 847  
Legge 05.07.1966 n. 517  
Legge 06.08.1967 n. 765  
Circ. Ministeriale LL.PP. 28.10.1967 n. 3210  
D.M. LL.PP 02.04.1968 n. 1444  
D.P.R. 26.04.1993 n. 147  
Legge 19.11.1968 n. 1187  
Legge 22.10.1971 n. 865  
Legge 28.01.1977 n. 10  
Legge 03.01.1978 n. 1  
Legge 05.08.1978 n. 457  
Legge Regionale 29.12.1978 n. 73  
Legge Regionale 31.05.1980 n. 80  
Legge Regionale 05.03.1985 n. 24  
Legge Regionale 27.06.1985 n. 61  
Legge Regionale 11.03.1986 n. 9

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

**Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Le disposizioni generali riguardanti le autorizzazioni e le concessioni a costruire, il funzionamento della Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica e la sicurezza degli edifici e dei cantieri, l'igiene, le sanzioni, ecc. sono pertinenti al 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 - ELABORATI DEL P.R.G.**

Sono parte integrante del P.R.G. gli elaborati grafici e gli allegati di seguito elencati:

Tav. 13.1a Zonizzazione P.R.G. territorio comunale - scala 1:5.000  
Tav. 13.1b Zonizzazione P.R.G. Capoluogo - scala 1:2.000  
Tav. 13.2 Reti Tecnologiche - scala 1:5.000  
Tav. 14 Verifica del dimensionamento

Relazione

Relazione delle tavole agronomiche e geologiche

Norme tecniche di attuazione

Regolamento Edilizio

Al P.R.G. sono allegati i seguenti elaborati di analisi:

Tav. 1.1 Ambiti amministrativi sovracomunali, scala 1:50.000

Tav. 2 -	Analisi storica dell'insediamento (copia dei catasti storici)
Tav. 4	Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti, scala 1:25.000
Tav. 5	Pianificazione e programmazione comunali in atto, scala 1:5.000
Tav. 6.1	Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato, scala 1: 5.000
Tav. 6.2.a	Classi di età degli edifici residenziali, scala 1:5.000
Tav. 6.2.b	Numero dei piani degli edifici residenziali, scala 1:5.000
Tav. 6.2.c	Tipologia degli edifici residenziali, scala 1:5.000
Tav. 6.2.d	Distribuzione territoriale degli alloggi, scala 1:10.000
Tav. 6.3	Attività e attrezzature primarie, scala 1:5.000
Tav. 6.4	Attività e attrezzature secondarie, scala 1:5.000
Tav. 6.5	Attività e attrezzature terziarie, scala 1:5.000
Tav. 7	Infrastrutture di collegamento, scala 1:5.000
Tav. 8	Opere di urbanizzazione-infrastrutture tecnologiche a rete, scala 1:5.000
Tav. 9	Opere di urbanizzazione - servizi ed impianti di interesse comune, scala 1:5.000
Tav. 10.1	Carta geomorfologica, scala 1:10.000
Tav. 10.2	Carta geolitologica, scala 1: 10.000
Tav. 10.4.a	Carta delle Isofreatiche, scala 1:10.000
Tav. 10.4.b	Carta delle Isobate della freatica, scala 1:10.000
Tav. 10.4.c	Carta del rischio idrogeologico, scala 1:10.000
Tav. 10.7	Carta della classificazione socio economica delle aziende agricole, scala 1:5.000
Tav. 10.8	Carta del paesaggio agrario, scala 1:5.000
Tav. 10.9	Carta delle penalità ai fini edificatori scala 1: 5.000
Allegati :	Rilievo del patrimonio edilizio esistente, schede A Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali, scheda B Caratteristiche strutturali delle zone agricole, schede F.

#### **Art. 4 - RIFERIMENTO A TAVOLE DI P.R.G.**

Tutto il territorio del Comune di SALARA si intende sottoposto alla disciplina del P.R.G., in conformità alle retinature ed alle legende specificate nelle seguenti tavole: 13.1.a ; 13.1.b  
Ove dovessero emergere discordanze nell'indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala di maggior dettaglio.

## **CAPO II - DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE ED ELEMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA**

#### **Art. 5 - INDICI URBANISTICI**

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto. Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale, vengono date le seguenti definizioni:

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

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

**Per indice di utilizzazione fondiaria** si deve intendere la massima superficie lorda utile, espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

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

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

**Per superficie territoriale** si intende la sommatoria delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, escludendo dal conteggio le aree standards e le sedi stradali esistenti e di progetto preventivamente zonizzate nel P.R.G.. che fossero incluse entro la perimetrazione dell'ambito territoriale oggetto dei piani urbanistici attuativi.

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

Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; per le nuove costruzioni lo sfruttamento della densità fondiaria non potrà essere inferiore al 75% del massimo sfruttamento consentito.

## Art. 6 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

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 tal fine, ad ogni richiesta di concessione, dovrà essere allegata una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da ritenersi vincolata ai fini edificatori. Al momento del rilascio della concessione, la proposta di vincolo verrà inserita, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, in apposita planimetria aggiornata. La superficie fondiaria minima da vincolare all'inedificabilità è data, per ciascun intervento, dal rapporto tra la cubatura richiesta e l'indice fondiario previsto per la zona.

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

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

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

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

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

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

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

## Art. 7 - DEFINIZIONI GENERALI

Si intendono per:

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

- 2) **Copertura:** il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini, ecc.
- 3) **Elementi strutturali portanti:** le strutture verticali sia interne che esterne, con funzione portante, sia su fondazione continua che su fondazione puntiforme, e le strutture portanti orizzontali o solai.
- 4) **Tipologia edilizia:** la costanza di determinate caratteristiche organizzative e distributive dell'edificio e la configurazione che assumono le singole unità edilizie nell'aggregazione con le altre nel rapporto planivolumetrico con il lotto sul quale insistono, nonché nella configurazione dei profili prospettici.
- 5) **Superfetazioni:** le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico. In particolare si intende ogni manufatto, sia a carattere precario o non precario, ma comunque non assimilabile alle strutture dell'organismo originario o che ne pregiudichi il decoro, corpi aggettanti ai vari piani, corpi che occupino parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (terrazze, ballatoi, pianerottoli) e/o scoperti afferenti agli edifici (giardini, corti, cortili, chiostrine, ecc.) originariamente liberi.
- 6) **Collegamenti verticali:** i vani ascensori, le scale singole o i blocchi scale comuni a più alloggi, sia interni che esterni alle unità edilizie.
- 7) **Impianto distributivo:** l'insieme degli elementi verticali e orizzontali portanti e non di ciascun edificio e degli spazi da questi definiti.
- 8) **Involucro esterno:** le superfici e le parti di edificio a contatto con
- 9) **Allineamento orizzontale:** la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere un edificio nel rispetto del limite stradale o delle edificazioni esistenti.
- 10) **Allineamento verticale:** il vincolo a mantenere i prospetti dell'edificio o di una nuova parte di edificio alla stessa altezza degli edifici esistenti.
- 11) **Forometria:** il posizionamento e la scansione metrica delle aperture sui prospetti del manufatto edilizio.
- 12) **Campi di determinazione:** le zone sia di facciata che di impianto planimetrico all'interno delle quali è possibile intervenire secondo le specifiche indicazioni di normativa.
- 13) **Destinazione d'uso:** il complesso di usi o destinazioni funzionali di una area o di un edificio, ammesse dallo strumento urbanistico.
- 14) **Portico soggetto ad uso pubblico:** quello spazio percorribile dal pubblico, con accesso diretto dalla strada o da spazio pubblico, di h. 3,00 ml. e per il quale ci sia l'impegno di vincolarne l'uso pubblico perpetuo con un atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità.
- 15) **Piano campagna:** il piano campagna è la quota media, prima dell'intervento, dell'area del sedime del fabbricato, aumentata di cm. 15; per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno, aumentata di cm. 15.

#### Art. 8 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

- A) Superficie utile:** per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguanci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticato. Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:
- a) i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,40;
  - b) corpi a sbalzo chiusi;
  - c) le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,50.  
Dallo stesso computo sono esclusi:
    - a) le superfici per servizi ed accessori, comprendenti:
      - cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza;
      - autorimesse singole e collettive;
      - androni di ingresso e porticati liberi;
      - logge e balconi;
 purchè la superficie complessiva non residenziale sia contenuta entro il 50% della superficie utile abitabile;

- b) locali seminterrati, aventi qualsiasi destinazione, che emergono rispetto al piano campagna originario fino a cm. 100, misurati all'intradosso del solaio;
  - c) gli annessi rustici;
  - d) i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, sia inferiore a ml. 2,40;
  - e) le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,50.
- B) Superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,50, le scale aperte interessanti non più di un piano o più piani solo nei casi previsti da norme di sicurezza, di leggi o regolamenti speciali, i locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,80, rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua sistemazione definitiva;
- C) Altezza del fabbricato:** è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, quando terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla media delle due quote alle quali è prevista la costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso;
- D) Altezza delle fronti:** è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dalla eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;
- E) Volume del fabbricato:** si intende il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, dei volumi tecnici, come di seguito definiti. Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzato e/o realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici. I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria, sono i volumi strettamente necessari a contenere l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti delle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scale al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da considerare volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
- F) Numero dei piani:** è il numero totale dei piani abitabili, compreso eventuale piano in ritiro (attico, mansarda, sottotetto abitabile); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato;
- G) Distanza dalle strade:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato dal ciglio stradale, come definito dal DPR n. 147/1993 ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze), nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli, fossati, ecc.); in caso, di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi;
- H) Distanza dai confini di proprietà:** è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dal fabbricato ( come definita dal punto B), dai confini di proprietà; in caso di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dagli appoggi. Per la finalità di questo comma le delimitazioni delle aree a standard sono assimilate ai confini di proprietà. Nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole o di rispetto stradale, ricadenti nella stessa proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona;
- I) Distacco tra i fabbricati:** è la distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano, e si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro. Non vengono considerati, ai fini delle distanze dai confini e dei distacchi tra fabbricati, i corpi emergenti dal piano di campagna originario per non più di 1,20 ml.

- L)** E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.
- M)** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nelle presenti norme o derivanti da prescrizioni di legge in caso di strumenti a carattere preventivo con previsioni planivolumetriche.

### CAPO III - CARATTERISTICHE D'INTERVENTO

#### Art. 9 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI

Per tipologia di fabbricati si intende la costanza di caratteristiche organizzative, riferite ai caratteri distributivi dell'unità edilizia, ai sistemi di aggregazione delle stesse, ai rapporti planivolumetrici con il lotto sui quali insistono, nonché alla configurazione dei profili prospettici.

In particolare si possono individuare le seguenti scelte tipologiche:

##### TIPOLOGIE ESTENSIVE:

**Singola:** è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta minore o uguale ai lati dell'ingombro planimetrico: presenta di norma distanze da tutti i confini, ma può avere anche un solo lato di aderenza ai confini di proprietà con altra costruzione avente le medesime caratteristiche; si configura con una volumetria media variabile dai 600 mc. ai 1500 mc. e corrisponde, in generale, ad una abitazione monofamiliare.

**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 singola; per quanto riguarda la volumetria, mediamente non supera i 2000 mc..

**Schiera:** è quella sequenza di edifici derivante dall'assemblaggio di un modulo planimetrico ripetitivo, del quale peraltro può presentare varianti, pur mantenendo caratteristiche formali e planivolumetriche unitarie.

La schiera può essere di tipo lineare, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallela alla strada.

La schiera può essere del tipo composto e/o "a maglia", quando l'aderenza tra i vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza determinando spazi articolati ed eventuali cortili.

##### TIPOLOGIE INTENSIVE:

**A blocco:** è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente l'altezza delle fronti rispetto all'ingombro planimetrico; è generalmente costituito da vani scala centralizzati dai quali 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, possono essere prescritte la lunghezza massima delle fronti, gli allineamenti non omogenei dei vari corpi di fabbrica, le altezze delle fronti diverse, ecc..

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

**A torre:** è quell'edificio nella cui configurazione l'altezza delle fronti risulta palesemente maggiore dei lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico. In questo tipo edilizio l'accesso ai diversi piani, o agli appartamenti, è generalmente costituito da colonne per ascensori e da vani scala centralizzati.

**Tipologia a carattere ambientale:** è quel tipo di costruzione preesistente, che si configura come una cortina continua di fabbricati, con sviluppo lineare lungo le strade o le vie; in essa è chiaramente leggibile la continuità delle murature su strada realizzatesi con costruzioni

successive in aderenza; per quanto riguarda la linea di gronda essa può essere differenziata per i vari fabbricati, ma generalmente il profilo prospettico risulta poco differenziato in altezza.

#### **Art.10 - CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente assumono come più generale riferimento le definizioni di cui all'art. 31 della Legge 457/78 con i limiti e le disposizioni ulteriori puntualmente definiti per le diverse zone dalla presente normativa.

Per una corretta e non ambigua interpretazione delle norme relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente si forniscono le seguenti definizioni:

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

#### **Art. 11 - DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEGLI EDIFICI**

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata sia nei progetti edilizi che negli strumenti urbanistici attuativi, e deve risultare conforme a quanto previsto dalle presenti N.T.A..

Ogni cambiamento di destinazione deve essere autorizzato o concesso unicamente nei limiti di quanto disposto per le singole zone omogenee.

Gli insediamenti commerciali anche se previsti dalla Variante Generale al P.R.G. e disciplinati dalla presente normativa, devono in ogni caso rispettare le previsioni del Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita, di cui alla Legge 11 giugno 1971 n. 426 e successive modifiche ed integrazioni.

### **CAPO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### **Art. 12 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano Regolatore Generale si attua in due modi, tramite piano urbanistico attuativo e tramite intervento edilizio diretto:

- a) il piano urbanistico attuativo è richiesto per le zone residenziali e produttive di espansione, per le aree soggette a trasformazione urbanistica e per quegli interventi in zone di completamento in cui si riscontri una forte carenza di opere di urbanizzazione o in cui il carattere particolare e straordinario della zona induca il Sindaco a subordinare il rilascio delle concessioni all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, nonché per tutti gli interventi che non possono essere disgiunti dalla sistemazione complessiva dell'area contestuale;
- b) l'intervento urbanistico diretto si attua in tutte le restanti zone tramite concessione edilizia o autorizzazione subordinatamente all'osservanza delle previsioni del P.R.G. e delle norme di disciplina urbanistica in esso contenute.

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



Rispetto alle previsioni di P.R.G., i piani urbanistici attuativi possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizione di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè nel rispetto della capienza massima consentita e della dotazione di spazi pubblici previsti nei piani urbanistici attuativi per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e direzionali e/o polifunzionali.

### Art. 13 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Si individuano i seguenti piani urbanistici attuativi:

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

#### A - PIANO PARTICOLAREGGIATO

**Il Piano particolareggiato** è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, l'organizzazione urbanistica di zone territoriali omogenee.

I Piani Particolareggiati possono essere proposti all'Amministrazione Comunale, che li fa propri, anche dai proprietari delle aree interessate.

I Piani Particolareggiati verranno attuati ai sensi degli articoli 11 - 12 della L.R. 61/1985 e del Titolo IV capo IV della predetta legge.

Allo scopo di consentire una sollecita operatività e per quanto non in contrasto con la presente normativa, è possibile prevedere una suddivisione in comparti, ai sensi dell'art. 23 della Legge n 1150/42 e dell'art. 18 della L.R. 61/1985.

#### B - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

**Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare** è quello di cui alla Legge 18/4/1962 n 167 e successive modifiche e può essere attuato sia in zone edificate sia in zone non edificate, attraverso interventi di nuova edificazione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone residenziali previste nel piano regolatore generale..

Nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parte di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione, ai sensi dell'art. 25 della Legge 22/10/1971 n 865.

#### C - PIANO DI RECUPERO

**Il piano di Recupero**, di cui alla Legge 5 agosto 1978 n 457 e alla L. R. n. 61/85, è lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone degradate sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Allo scopo di consentire una sollecita operatività e per quanto non in contrasto con la presente normativa, è possibile prevedere una suddivisione in comparti, ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/42 e dell'art. 18 della L.R. 61/1985.

#### D - PIANO DI LOTTIZZAZIONE

**Il Piano di Lottizzazione** è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale sistematico, di nuovi complessi residenziali, produttivi, turistici e commerciali.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione e i termini per l'eventuale costituzione del Consorzio e la presentazione del progetto sono deliberati o variati col Programma Pluriennale di Attuazione.

Il Piano di Lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e presentano al Comune di propria iniziativa; diviene un Piano di Lottizzazione d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti interessati.

## **E - PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

**Il Piano per gli Inseidiamenti Produttivi**, di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n 865, ha per obiettivi la realizzazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e ferroviari e con allacciamenti alle reti tecnologiche, e si forma in zone non edificate come in zone già interessate da insediamenti produttivi.

### **Art. 14 - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

L'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili è soggetta al rilascio di autorizzazione o concessione che possono essere a titolo gratuito od oneroso in conformità alle leggi urbanistiche vigenti.

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

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

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

## **CAPO V - TUTELA DELL'AMBIENTE**

### **Art. 15 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE**

1) L'ambiente, sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le trasformazioni storiche operate dagli uomini è di interesse pubblico.  
Il Comune, d'intesa con gli altri organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.

2) Qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi al principio enunciato al comma precedente.

### **Art. 16 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

1) Gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti edilizi riguardanti gli interventi su edifici di valore storico ed ambientale o facenti parte della tradizione locale, devono comprendere elaborati dai quali risultino evidenti:

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

2) Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente punto 1), dovranno essere forniti adeguati e completi elaborati di rilievo dello stato di fatto, riferiti a tutti gli elementi di cui al precedente paragrafo, integrati da una chiara e completa documentazione fotografica. Rilievo cartografico e fotografico dovranno riguardare anche la sistemazione arborea ed arbustiva esistente.

### **Art. 17 - DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE**

- 1) Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione non aventi altre destinazioni di servizio ai fabbricati (percorsi pedonali, carrai, aree lastricate, ecc.) devono essere sistemate a verde ed alberate con idonee piantumazioni.  
Per le aree di particolare pregio ambientale, il Comune può richiedere un idoneo progetto di sistemazione.
- 2) La proposta, di cui al precedente punto 1), dovrà specificare le essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee.
- 3) Qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata per le aree libere, deve essere oggetto di nuova autorizzazione.
- 4) Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc..

## **TITOLO II°: DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE - NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE PRESCRIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO**

#### **Art. 18 - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione forniscono gli elementi della normativa in riferimento alle Zone Territoriali Omogenee previste dalla Variante Generale del P.R.G. di SALARA ed alle diverse modalità di attuazione per le stesse.

Per le diverse zone omogenee A,B,C,D,E,F il Piano individua all'interno delle stesse le necessarie articolazioni stabilendo per ciascuna di queste la specifica normativa di attuazione.

Il territorio comunale è suddiviso in zone secondo la seguente classificazione, corrispondente alla grafia delle planimetrie di progetto:

#### **1) Zone residenziali**

Zona A1	-	Edifici di Interesse Storico-Ambientale e Grado di Protezione
Zona A2	-	Aree del Centro Storico
Zona B1	-	Residenziale di Completamento
Zona B2	-	Residenziale di Completamento
Zona C1	-	Residenziale
Zona C2	-	Residenziale Estensiva di Espansione
Zona C2/2	-	Residenziale con P.d.L Approvato

#### **2) Zone produttive**

Zona D1	-	Produttiva di Completamento
Zona D3	-	Produttiva di Previsione con P.d.L Approvato
Zona D3/1	-	Produttiva di Previsione
Zona D4	-	Artigianale Commerciale Direzionale di previsione
Zona D6	-	Agroindustriale esistente
Zona D8	-	Attracco Fluviale
Zona D9	-	Turistico - Ricreativa e Tempo Libero

#### **3) Zone agricole**

Zona E1	-	Ambientale
Zona E2	-	Agricola normale
Zona E3	-	Agricola mista
Zona E4	-	Nuclei rurali

#### **4) Zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale**

Zona F1	-	Istruzione
Zona F2	-	Attrezzature di interesse comune

Zona F3/1	-	Verde pubblico attrezzato
Zona F3/2	-	Verde per impianti sportivi
Zona F3/3	-	Verde privato vincolato
Zona F4	-	Attrezzature tecnologiche
Zona F5	-	Parcheggi
Zona F6	-	Impianti cimiteriali
Zona F7	-	Impianti approvvigionamento acqua
Zona F8	-	Attrezzature Stradali
Zona di rispetto stradale e fluviale		
Zona di rispetto cimiteriale		
Zona di rispetto depuratore		
Gasdotto		
Vincolo Monumentale L. 1089/39		
Viabilità di progetto		
Accessi temporanei		
Percorsi ciclabili		
Scheda F – Fabbricati in verde Agricolo Art. 4 L.R. 24/85 (N.T. art. 42)		

#### **Art.19 - ZONA A1 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE E GRADO DI PROTEZIONE**

Il patrimonio edilizio ha già subito consistenti e generalizzate trasformazioni.

La presente normativa si propone di consentire la massima utilizzazione attraverso una serie di operazioni atte a dare operatività a tutte quelle trasformazioni che si rendono necessarie per la riutilizzazione di tali unità edilizie, rendendole rispondenti alle attuali esigenze abitative. Obiettivo specifico della presente normativa è di garantire che l'insieme delle trasformazioni previste avvenga nel mantenimento e nella valorizzazione delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali che tale patrimonio determina, la presente normativa fissa delle regole da osservarsi anche nella formazione di nuovi manufatti in tale zona, onde garantire la creazione di elementi non contrastanti.

Il patrimonio esistente è stato classificato secondo quattro gradi di protezione che corrispondono alle diverse caratteristiche dei manufatti presenti all'interno della zona A1. Di tali gradi di protezione vengono di seguito date le specifiche normative che regolano la trasformazione dei singoli manufatti, in presenza delle diverse qualità del patrimonio edilizio.

##### Grado di protezione n° 1 - RESTAURO CONSERVATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali sarà valutato per ogni singolo edificio e dovrà, di norma, conformarsi alle indicazioni relative, contenute nel presente articolo, a meno che dall'analisi del manufatto non emergano tecnologie particolari non previste nello stesso.

E' consentito l'uso delle soffitte ad uso residenziale purché la media delle altezze non sia inferiore a ml. 2,70.

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

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

#### Grado di protezione n° 2 - CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

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

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

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

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

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

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

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

E' consentito l'uso delle soffitte ad uso residenziale purché la media delle altezze non sia inferiore a ml. 2,70.

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

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

#### Grado di protezione n° 3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON TRASFORMAZIONI VOLUMETRICHE

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

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

Per gli edifici ricadenti in zona E è consentito in ogni caso un ampliamento fino a mc. 800.

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

Gli ampliamenti dovranno uniformarsi agli elementi costruttivi del corpo principale.

Sono consentite le modificazioni delle aperture esterne, nelle parti prospicienti la pubblica via, che ripristinino la formetria originaria.

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

E' consentita l' installazione di servizi igienici e cucine dotati di condizionamento ad aerazione forzata.

Si prevedono la seguenti norme:

- Numero dei piani : non può essere superiore a quello degli edifici circostanti con un massimo di tre.

E' consentito l' utilizzo delle soffitte ad uso residenziale purchè la media delle altezze non sia inferiore a ml. 2,70.

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all' edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all' altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.

Tale possibilità, in osservanza dell' art. 9 - punto 2 - del D.M. 2.4.68 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate, per la parte fronteggiante.

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

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

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

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

Le destinazioni d' uso diverse dalla residenza sono consentite unicamente ai piani terra; è sempre consentito l' insediamento di attività commerciali ed artigianali di servizio purchè le stesse siano compatibili con la funzione residenziale che dovrà essere accertata dal Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia.

#### Grado di protezione n° 4 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

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

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

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

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

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

#### Elementi costruttivi, materiali e finiture edilizie:

##### Coperture

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

La sporgenza del tetto non potrà superare i 30 cm.

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

##### Gronde e pluviali :

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

##### Pareti esterne:

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

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

Laddove esistono decorazioni originali, è prescritta la conservazione, con eventuale restauri, delle parti danneggiate.

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

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati

##### Serramenti:

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

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

Per le verniciature sono consentiti i colori, nero e marrone, per i serramenti in metallo e verde bottiglia, marrone o marrone tendente al rosso scuro per i serramenti in legno a finitura non lucida.

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

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

##### Portoncini d' ingresso :

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

Sono assolutamente vietati i portoncini metallici e vetriati.

Targhe, scritte e insegne :

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

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

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

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

Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

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

Elaborati di progetto :

Nella presentazione delle domande di concessione, in tali zone, sono presenti i seguenti elaborati di minima:

1) stato di fatto costituito da:

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

2) stato di progetto :

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

**Art.20 - ZONA A2 - AREA DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO  
COMPREDENTE AREE E/O EDIFICI DI INTERESSE STORICO- AMBIENTALE**

Gli interventi in tale zona sono subordinati alla approvazione di un P.P. relativo all' interezza delle aree costituenti il Centro Storico.



Sino a che tale strumentazione attuativa non sarà operante sugli edifici ricadenti nelle aree costituenti la zona A sono consentiti interventi limitatamente all'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sottoposti rispettivamente ad autorizzazione ed a concessione

### **Modalità di intervento ammesse nella Zona A2**

#### **1. MANUTENZIONE ORDINARIA**

Le opere ammesse con tale modalità di intervento sono le seguenti:

- 1) pulitura esterna delle facciate, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione e tinteggiatura degli infissi esterni, manti di copertura, grondaie e pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi dei materiali o delle tinte o delle tecnologie esistenti;
- 3) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, riscaldamento, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici ed alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche, ecc.
- 4) riparazione o sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni;
- 5) risanamento vespai;
- 6) consolidamento delle recinzioni, risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque luride e piovane.

#### **2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Le opere ammesse con tale modalità di intervento sono le seguenti:

- 1) il rifacimento totale di intonaci interni od esterni;
- 2) la tinteggiatura o la risistemazione delle facciate;
- 3) il rifacimento o la sostituzione del manto di copertura, gli interventi nella struttura del tetto, senza modifiche della quota del piano d'imposta;
- 4) il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;
- 5) il rifacimento degli infissi esterni;
- 6) il rifacimento di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- 7) il rifacimento e costruzione di opere per sistemazioni esterne, in particolare recinzioni;
- 8) la sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature);
- 9) l'abbattimento di alberi in giardini privati quando si tratti di complessi alberati senza valore ambientale.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 10) sostituzione ed installazione di materiale di isolamento;
- 11) rifacimento ed installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 12) rifacimento ed installazione di impianti di ascensore o montacarichi che comportino variazioni nel volume interno del vano scale;
- 13) rifacimento ed installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 14) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 15) realizzazione e/o demolizione di tramezzi e di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 16) consolidamento delle strutture di fondazione, di elevazione ed orizzontali.

### **ART. 21 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, MATERIALI, FINITURE EDILIZIE PRESCRITTI NELLA ZONA A 2**

Tutti gli interventi di trasformazione da eseguirsi all'interno della zona A2 previsti con interventi urbanistici preventivi, dovranno attenersi alle indicazioni del presente articolo.

#### **Cornicioni e manti di copertura**

I cornicioni potranno essere in pietra, in cotto, e/o intonacati (modanati semplicemente).

I manti di copertura potranno avere una sporgenza massima di 40 cm. esclusa la grondaia. Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi). Per manti esistenti di natura diversa è ammessa la riparazione se l'intervento non supera il 30% della superficie del coperto; nel caso contrario il rifacimento del coperto dovrà essere effettuato in coppi.

Le pendenze non dovranno superare l'inclinazione massima del 35% e dovranno essere di norma a due falde per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale, a due falde o a padiglione nelle costruzioni isolate.

#### **Forometria degli edifici**

Le aperture delle finestre dovranno essere di forma rettangolare con una dimensione massima del lato minore di cm. 115 mentre il lato maggiore dovrà essere almeno 1,5 volte la dimensione del lato minore sino ad un massimo di 195 cm.

Sono ammesse porte-finestre in corrispondenza dei poggianti esistenti.

Le vetrine a terra dovranno essere ripartite secondo un disegno modulare, armonico, avente chiari rapporti dimensionali e formali con le forometrie dei piani superiori.

Le dimensioni massime in larghezza potranno raggiungere la misura di 230 cm..

La base di appoggio a terra sarà di almeno 40 cm. in materiale pieno.

Per i portoncini di ingresso valgono i limiti dimensionali in larghezza posti per le finestre; esse potranno essere ampliati secondo le esigenze funzionali per la formazione di portoni (passi carrai).

#### **Serramenti esterni**

Dovranno essere in legno naturale o verniciati con colori a smalto o in alluminio elettrocolorato coerenti con la colorazione della superficie intonacata, di preferenza verde scuro, marrone, grigio, ecc.. E' consentita la verniciatura con resine trasparenti solo nelle tonalità scure, è fatto divieto di utilizzare serramenti in alluminio anodizzati e plastici.

Le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuri) a due o quattro ante con cerniere non lavorate, trattati lisci, con divieto assoluto di tapparelle.

#### **Portoni e portoncini**

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

Sono assolutamente vietati portoncini metallici e vetrati.

Le vetrine a terra potranno essere realizzate in legno naturale o verniciato (vedasi serramenti) o in metallo verniciato o colorato di serie secondo colori coerenti con la superficie intonacata e gli infissi superiori.

#### **Targhe, scritte e insegne**

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

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

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

Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

#### **Intonaci, rivestimenti e tinteggiature**

Sono prescritti per gli involucri degli edifici intonaci civili, a calce o similari, e coccio pesto, nonché intonaci preparati purchè semplicemente lisciati.

L'uso di rivestimenti in pietre di uso locale può essere consentito per piani terra e per le vetrine.

E' vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale.

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

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

#### **Opere in ferro**

E' ammesso l'uso del ferro lavorato per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre dei poggianti e delle inferriate per sopraluci dei portoni e portoncini.

Tali opere dovranno essere trattate con tecnologie tradizionali.

#### **Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato**

Dovranno essere in pietra di uso locale o in elementi in cotto prefabbricati.

La forma del gradino dovrà essere tornita o comunque a profilo semplicemente modanato.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, palladiane, ecc.

#### **Basamenti**

Sono ammessi in pietra di uso locale o boiaccia colorata data a più strati e martellinata. L'andamento dovrà essere verticale e non potrà superare il livello del davanzale del piano terra.

#### **Poggioli**

Nell'area del P.P. non sono ammessi, sui fronti stradali, nuovi poggioli e nei casi soggetti ad autorizzazioni che investano opere esterne o a concessione edilizia, verranno eliminati quelli esistenti.

#### **Pensiline**

Sono vietate pensiline e strutture similari; nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione che investano opere esterne o a concessione edilizia vanno eliminate quelle esistenti.

#### **Abbaini**

Nell'ambito del P.P. non possono essere realizzati abbaini. Al fine dell'utilizzazione dei sottotetti sono realizzabili finestrate in pendenza di falda.

#### **Pavimentazioni**

Gli interventi sulle aree pubbliche o di uso pubblico dovranno avvenire secondo le indicazioni fornite dalla Pubblica Amministrazione o in esecuzione di progetti sulla viabilità e/o sull'arredo urbano di cui la stessa intende fornirsi.

Per gli interventi privati le pavimentazioni e percorsi delle aree interne dovranno essere realizzati in pietra, cubetti di porfido o acciottolato, sono altresì ammessi quadroni in c.a. finiti a graniglia lavata o pavimentazioni in manufatti di c.a. tipo betonella chiusa o aperta.

#### **Canali di gronda e pluviali**

Sono ammessi esclusivamente in rame e di forma semicircolare e circolare.

#### **Tendaggi esterni di protezione**

Sono soggetti ad autorizzazione.

In ordine alla forma di questi accessori ci si dovrà attenere al criterio della massima sobrietà, ispirandosi ai modelli classici di linea semplice senza bombature.

I supporti di sostegno saranno previsti in materiale verniciato (escluse le anodizzazioni) di semplice esecuzione.

Quando i tendaggi sovrastano il suolo pubblico, le dimensioni saranno vincolate all'ampiezza dei marciapiedi o passaggi pedonali, e in nessun caso dovranno recare pregiudizio alla viabilità veicolare e pedonale. pertanto l'altezza minima viene fissata in mt. 2,10 dal suolo. Il bordo esterno non deve trovarsi ad una distanza inferiore a cm. 50 verso l'interno dal ciclo del marciapiede, ed in ogni caso la sporgenza massima è fissata in mt. 2.

Non sono ammessi tendaggi nell'ambito dei porticati.

I tessuti di protezione dovranno essere realizzati con materiali preferibilmente nelle tonalità dei colori: bianco, marrone, verde scuro, o a righe bianco-marrone, bianco-verde scuro; le tonalità dovranno essere comunque in sintonia con i colori di facciata dell'edificio.

#### **Stipiti di porte e finestre**

Se realizzati, essi dovranno essere in pietra di uso locale. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 3 cm. .

Le riquadrature di porte e finestre potranno essere altresì eseguite secondo la tecnica tradizionale con accentuazione degli intonaci e coloritura in bianco degli stessi. Nel caso di riquadrature e decorazioni preesistenti, l'intervento dovrà ad esse uniformarsi valorizzandole.

#### **Davanzali**

Dovranno essere realizzati utilizzando tecniche e materiali tradizionali, con una sporgenza massima, rispetto al filo esterno del muro, di cm. 9.

#### **Comignoli**

Non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

## Art. 22 - ZONA B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

La zona omogenea B di completamento è articolata secondo 2 sottozone.  
Esse variano da un indice fondiario massimo di 1,20 mc/mq. della B1 ad un minimo di 1,00 mc/mq. della zona B2.

### 1. INTERVENTI AMMESSI

In queste zone sono ammessi interventi prevalentemente residenziali.

Sono consentiti contestuali interventi per la formazione di funzioni compatibili con la residenza e/o di servizio ad essa quali: uffici, negozi, ristoranti, e bar nonché attività artigianali limitatamente a quelle di servizio che non producono rumore e non necessitano di depositi.

La percentuale massima di tali funzioni può raggiungere il 30% della cubatura prevista nel lotto e la loro collocazione può avvenire esclusivamente al P.T.

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

Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi secondo le dimensioni e i modi indicati all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.

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

### 2. DEROGHE AI DISTACCHI

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 tra fabbricati non inferiore a ml. 6,00.

Tale possibilità, in osservanza dell'Art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è applicabile esclusivamente a pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore a ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, rispetto a quelle indicate dalle norme relative alle sottozone B, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

## Art. 23 - ZONA DI COMPLETAMENTO B1

Si prescrivono le seguenti norme:

**Tipologia edilizia:** l'edificio può essere del tipo singolo, binato, o a schiera:

**Densità edilizia:** non può superare 1,20 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purchè non comporti un aumento della superficie utile.

**Numero dei piani abitabili:** non deve essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra.

**Altezza dei fabbricati:** non può superare i ml. 9,50.

**Percentuale area coperta:** la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria.

**Distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a 1/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati.

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

**Distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade. Potrà essere l' allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona

**Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica:** non può essere inferiore a ml. 10,00. Nel caso di costruzioni preesistenti ad una distanza dal confine inferiore a ml. 5,00 è ammesso il rispetto della sola distanza dal confine di proprietà di mt. 5,00 con un minimo di mt. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

#### **Art. 24 - ZONA DI COMPLETAMENTO B2**

Si prescrivono le seguenti norme:

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

**Densità edilizia:** non deve superare 1,00 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purchè non comporti un aumento della superficie utile.

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

**Altezza dei fabbricati:** non può superare i ml. 9,50.

**Percentuale area coperta:** la superficie coperta non può superare il 30% della superficie fondiaria.

**Distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza ai fabbricati esistenti. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine delle distanze dai confini.

**Distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

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

Nel caso di costruzioni preesistenti ad una distanza dal confine inferiore a ml. 5,00 è ammesso il rispetto della sola distanza dal confine di proprietà di mt. 5,00 con un minimo di mt. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

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 dalla verifica dalle distanze.

#### **Art. 24 bis – ZONA C1 – RESIDENZIALE-**

##### **1. INTERVENTI AMMESSI**

In queste zone sono ammessi interventi prevalentemente residenziali. Sono consentiti contestuali interventi per la formazione di funzioni compatibili con la residenza e/o di servizio ad essa quali: Uffici, negozi, ristoranti e bar, nonché attività artigianali limitatamente a quelle di servizio che non producono rumore e non necessitano di depositi.

La percentuale massima di tali funzioni può raggiungere il 30% della cubatura prevista nel lotto e la loro collocazione può avvenire esclusivamente al P.T.

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

Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi secondo le dimensioni e i modi indicati all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.

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

In caso di mancanza delle principali opere di urbanizzazione necessarie, il rilascio della concessione ad edificare è subordinato ad un atto d'obbligo in cui il richiedente assume formale impegno per il loro realizzo.

## 2. DEROGHE AI DISTACCHI

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 fra i fabbricati non inferiore ai ml. 6,00.

Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9 punto 2 del DM 02.04.1968 n. 1444, è applicabile esclusivamente a pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore a ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

Minori distanze sia tra fabbricati che dalle strade e dai confini, rispetto a quelle indicate dalle norme relative alle sottozone B, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Si prescrivono le seguenti norme:

**Tipologia edilizia:** l'edificio può essere del tipo singolo, binato, o a schiera:

**Densità edilizia:** non può superare 1,00 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purchè non comporti un aumento della superficie utile.

**Numero dei piani abitabili:** non deve essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi, oppure a 3 abitabili fuori terra.

**Altezza dei fabbricati:** non può superare i ml. 9,50.

**Percentuale area coperta:** la superficie coperta non può superare il 30% della superficie fondiaria.

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

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

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

**Distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade.

**Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica:** non può essere inferiore a ml. 10,00. Nel caso di costruzioni preesistenti ad una distanza dal confine inferiore a ml. 5,00 è ammesso il rispetto della sola distanza dal confine di proprietà di mt. 5,00 con un minimo di mt. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

#### **Art. 25 - ZONA C2 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI ESPANSIONE**

Tali zone sono destinate alla costruzione di nuovi insediamenti residenziali.

L'edificazione è subordinata all'approvazione, e alla relativa realizzazione, di un piano urbanistico pubblico o privato attuativo che deve interessare l'interezza dell'ambito di intervento previsto nella zonizzazione.

In presenza di motivate esigenze il Consiglio Comunale potrà prevedere ridefinizioni dell'ambito minimo di intervento.

Il lottizzante dovrà procedere alla cessione delle aree previste a strade percorsi pedonali e ciclabili, verde e parcheggi contenute nell'ambito di intervento.

La funzione residenziale dovrà essere prevista almeno nella misura dell'80% della complessiva cubatura realizzabile.

Per il restante 20% massimo, come integrazione della residenza, sono consentiti unicamente negozi, uffici, locali di ritrovo, ristoranti, servizi pubblici, locali per associazioni culturali, attività artigianali solo di servizio purchè non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro. L'eventuale realizzazione di elementi funzionali non residenziali nei limiti e secondo le tipologie richiamate dovranno essere realizzati in edifici autonomi o eventualmente polifunzionali (con presenza ai piani superiori di residenza) ma comunque in maniera concentrata ed affacciati su spazi collettivi pedonali (piazze o strade pedonali).

Tali soluzioni dovranno far parte di specifici elaborati planivolumetrici che faranno parte dello strumento attuativo.

Le aree a standard dovranno essere oggetto di specifici progetti attuativi che ne prevedano le piantumazioni, percorsi, eventuali elementi di arredo, ecc.

Dovranno essere previste altresì piantumazioni in relazione ai parcheggi per ombreggiare i posti macchina.

Relativamente alla Zona C2 interessante le aree originariamente facenti parte del P.E.E.P ridotto, l'attuazione della stessa dovrà avvenire attraverso la formazione di un Piano Particolareggiato. Il P.P. dovrà attenersi alle indicazioni organizzative già definite dal P.R.G. (viabilità, spazi di sosta, aree verdi, percorsi pedonali, ecc.) salvo diverse documentate esigenze che impongono la variazione di tali previsioni.

Si prescrivono le seguenti norme:

**Tipologia edilizia:** singola, binata o a schiera;

**Densità territoriale:** non deve superare 1,00 mc/mq.;

**Numero dei piani abitabili:** non potrà essere superiore a due piani oltre il piano terra adibito a negozio, oppure a 3 abitabili fuori terra;

**Altezza dei fabbricati:** non potrà superare i ml. 9,50;

**Lotto minimo:** la superficie fondiaria di ogni singolo lotto non potrà essere inferiore a mq. 500;

**Percentuale area coperta:** la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria salvo che per gli edifici a schiera, per cui è ammesso il 40%;

**Distanza dai confini di proprietà:** non potrà essere inferiore a ml. 5,00 ed è obbligatoria per le case singole e binate e per il confine non in aderenza delle case a schiera;

**Distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 8,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 8,00 a 15,00 ml: ; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00;

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

Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse e tutti gli accessori simili devono essere previsti all'interno delle costruzioni stesse o devono comunque essere integrati con il fabbricato principale.

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

Minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, possono essere ammessi sulla base delle indicazioni planivolumetriche facenti parte del piano attuativo così come previsto dall'ultimo comma dell'art. 23 della L.R. 61/85.

#### **Art. 26 - ZONA C2/2 - CON P. di L. RESIDENZIALE APPROVATO**

Trattasi di zone con piano attuativo approvato e convenzionato in tutto o in parte utilizzate. Per tutte le disposizioni edificatorie si rimanda alla normativa in vigore. Allo scadere della validità dei piani di lottizzazione per la parte non realizzata si applica la normativa di cui all'art. 25.

#### **Art. 27 - ZONA D1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO**

Tali zone esistenti sono già in parte occupate da impianti industriali, da laboratori, da depositi e magazzini e dai volumi tecnici necessari ai vari processi produttivi.

E' ammesso solo un alloggio per unità produttiva, fino ad un massimo di 500 mc..

In tali zone sono possibili solo ampliamenti dell'esistente comprese le ristrutturazioni funzionali al ciclo produttivo.

Per tali interventi si prescrive l'osservanza delle seguenti norme:

- 1 - Percentuale area coperta:** la superficie coperta non può superare il 50% della superficie fondiaria;
- 2 - Altezza dei fabbricati:** non può superare i ml. 12,00; il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, potrà concedere altezze maggiori solo in funzione a documentate esigenze degli impianti impiegati nei processi produttivi;
- 3 - Distanza dai confini di proprietà:** non potrà essere inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00;
- 4 - Distanza tra i fabbricati di diversa proprietà:** non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00;
- 5 - Distanza tra i fabbricati della stessa proprietà:** la distanza dei fabbricati (compresi i volumi tecnici), il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, potrà concedere distanze inferiori a ml. 10,00 solo nel caso di documentate esigenze funzionali ai processi produttivi;
- 6 - Distanza dal ciglio della strada:** ml. 10,00.

Nel progetto di ampliamento deve essere prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie di pertinenza zonizzata nel P.R.G..

#### **Art. 28 - ZONA D3 - PRODUTTIVA DI PREVISIONE CON P.D.L APPROVATO**

Entro tali zone sono valide le norme tecniche già contenute nel P.d.L approvato.

Normativa Piano per insediamenti produttivi "ERIDANIA":

Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria di zonizzazione TAV. 4 con lotti contraddistinti da una notazione numerica da 1 a 14', tale individuazione dei lotti è da ritenersi puramente indicativa, in quanto, la distribuzione all'interno dell'area dei singoli lotti, potrà essere liberamente variata, nei limiti delle prescrizioni di cui in seguito.

Tali zone sono riservate alla costruzione di edifici a carattere produttivo senza limite di addetti, sia artigianali che industriali, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini e depositi, le autorimesse, i silos, i locali per mostre permanenti c/o per la commercializzazione dei prodotti, ecc., nonché per gli alloggi del personale di custodia o del proprietario.

Più dettagliatamente si prescrive:

Superficie minima dei lotti: mq. 4.000;

Superficie massima coperta: la superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie del lotto a disposizione;

Altezze delle fronti: l'altezza delle fronti, prescindendo dall'altezza utile interna dell'edificio, dovrà avere un'altezza minima di ml. 4.50. Il Sindaco sentita la C.E. potrà prescrivere, nel



caso di edifici con corpi di fabbrica di diversa altezza, specifiche misure per le singole fronti onde armonizzare gli interventi;

Altezza massima degli edifici: l'altezza massima degli edifici non potrà superare i mt. 12.00, con eccezione degli impianti tecnologici speciali; potranno essere ammesse altezze maggiori sulla base di documentate esigenze del ciclo produttivo;

Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo a mt. 5.00. E' consentita l'edificazione a confine nel caso di edificazioni in aderenza,~

Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a mt. 10.00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G.

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di mt. 10.00.

La distanza minima tra edifici destinati a cabina ENEL (o cabina/utente) e gli altri edifici potrà essere di m. 5 con pareti non finestrate.

Le cabine elettriche, se necessaria all'azienda, dovranno essere ricavate nel fabbricato uso produttivo.

La distanza minima dai confini della cabina ENEL (o cabina/utente) è di mt. 1,50 sia dal marciapiede pubblico sia dai lotti privati.

Sono ammessi collegamenti fra lotti in termini di comunicazione la cui altezza massima non dovrà superare i mt. 3.50 e con profondità max. 10 mt. ;

E' consentita l'edificazione sul confine qualora si costruisca in aderenza e comunque ad almeno mt. 10.00 dai fabbricati preesistenti e risultante da apposita conservazione tra confinanti registrata e trascritta;

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica della stessa proprietà: sentito il parere della C.E. potranno essere concesse distanze inferiori ai mt. 10.00, compresi i volumi tecnici, solo nel caso di documentate esigenze funzionali ai processi produttivi;

Prospetti sulla S.P. n. 47: nei progetti degli edifici prospettanti la Strada Provinciale citata, dovrà essere eseguito uno studio relativo anche alla sistemazione degli spazi scoperti tale da individuare ed arredare opportunamente le aree, specificandone l'uso.

L'amministrazione Comunale, sentita la C.E., potrà, tenuto conto delle specifiche esigenze produttive, imporre allineamenti, altezze delle fronti, particolari costruttivi e di uso dei materiali e colori per i prospetti sulla citata Strada Provinciale;

Recinzioni: le recinzioni prospicienti la viabilità e gli spazi destinati a verde e parcheggio avranno un'altezza massima di mt. 2,00 e si dovranno impiegare materiali consoni al decoro della zona oltre che alle esigenze funzionali. L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà prescrivere forme e materiali Specifici quanto vi siano esigenze di ordine estetico e di visitabilità. Le recinzioni interne fra lotto e lotto potranno avere un'altezza massima di mt. 3.00 a partire però da mt. 5.00 dal limite della viabilità o dagli altri spazi destinati a verde e parcheggio; le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici dovranno avere zoccolo inferiore in cls. avente altezza massima cm. 60 e rimanente ringhiera metallica; le recinzioni di divisione dei lotti potranno essere anche cieche,

Edifici residenziali: per ciascuna unità produttiva è consentita la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia o del proprietario. La cubatura utile lorda massima ammessa è di mc. 500, tale volumetria dovrà comporsi armonicamente con l'edificio principale e possibilmente in aderenza o inglobata ad esso.

Tipologie di copertura: per quanto riguarda la copertura sono consentite le seguenti tipologie:

Tetto a terrazzo, comunque piano.

A falde la cui pendenza non superi il 35% con manto superiore di tegole di natura diversa e comunque nella tonalità del rosso.

Sono altresì ammesse coperture di fibra di fibrocemento purché nelle tonalità del rosso.

- La tinteggiatura esterna degli edifici: dovrà essere di colore neutro oppure con tonalità tenui.

## **Art. 29 - ZONA D3/1 – PRODUTTIVA DI PREVISIONE**

Nella zona produttiva sono previste le seguenti funzioni: edifici per attività produttive industriali e artigianali compresi i manufatti per la lavorazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli, alimentari, ittici e di macelleria, uffici in genere,

laboratori di ricerca e analisi, attività commerciali e/o direzionali, centri di vendita, attrezzature alberghiere e di edifici per la cultura e/o congressi, centri di formazione professionale, le mense e i bar, locali per mostre, attrezzature per l'associazionismo e altre similari.

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

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

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

Gli indici e le distanze da osservare sono le seguenti:

**Superficie coperta:** non dovrà superare il 60% della superficie fondiaria del lotto a disposizione;

**Altezza Massima:** non potrà superare i ml. 10,00 con eccezione degli impianti tecnologici speciali;

Altezze diverse sono consentite se dimostrate indispensabili per il ciclo produttivo aziendale.

Per le destinazioni alberghiera e direzionale – commerciale sono consentite altezze fino a ml. 12,50;

**Distanze dai confini:** non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza ad altro manufatto esistente oppure vengano presentate pratiche edilizie congiunte;

**Distanza dai fabbricati o corpi di fabbrica:** non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00; è consentita la distanza minima di ml. 6,00 tra corpi di fabbrica di uno stesso complesso edilizio, purchè le finestrate per la parte prospiciente non concorrano ai parametri minimi aeroilluminativi;

**Distanza dalle strade:** non potrà essere inferiore a ml. 5,0 per strade più larghe di ml. 7,00, a ml 7,50 per strade con larghezza da ml 7,00 a ml. 15,00, a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15,00, salvo indicazioni diverse contenute nelle tavole di progetto;

**Distanza minima dai parcheggi pubblici:** la distanza minima da osservare non deve essere inferiore a ml. 5,00.

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

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.

Tale strumento attuativo dovrà afferire almeno alla relativa perimetrazione di ambito minimo d'intervento individuata negli elaborati grafici allegati.

La dotazione di standard della zona dovrà fare riferimento agli standard previsti dall'art. 13 della L.R. 9 Agosto 1999 n. 37.

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

Il Piano Attuativo dovrà prevedere:

- La rete viaria di penetrazione e di servizio, compresi gli spazi di sosta e di uso pubblico;
- Le attrezzature di servizio di adempimento degli standard sopra descritti;
- Le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- Le caratteristiche degli spazi pubblici attrezzati e a parco nonché delle piste ciclabili e pedonali;
- Il rispetto del nuovo tracciato della strada di collegamento SSn. 482 tra la SP n. 47 "ERIDANIA" e la SS n. 434 "Transpolesana";
- Le misure di mitigazione dell'impatto visivo dei fabbricati a seguito di idoneo studio paesaggistico;
- Le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere sopra indicate;

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

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

La zonizzazione ipotizzata negli elaborati grafici all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica è da ritenersi indicativa e redatta al solo scopo di dimostrare l'effettivo utilizzo delle aree con l'esclusione delle seguneti priorità che sono da intendersi come parametri vincolanti del P.R.G.:

- Il tracciato della strada di collegamento tra la SP n. 47 "ERIDANIA" e la SS n. 434 "TRANSPOLESANA" con il relativo svincolo;
- Zone per attrezzature stradali.

Inoltre in ogni caso dovranno essere garantiti, dalla viabilità interna di tale strumento urbanistico attuativo, almeno un accesso diretto ed agevole all'esistente "Zona Produttiva di previsione con P.d.L. approvato D3", al fine di limitare il numero degli accessi sulla SP n. 47.

#### **Art. 30 - ZONA D4 - ARTIGIANALE COMMERCIALE DIREZIONALE DI PREVISIONE**

Questa zona è destinata a nuovi insediamenti sia di imprese artigiane, come definite dalla L. 443/1985, sia di attività commerciali appartenenti a qualsiasi categoria merceologica con esclusione di quelle della grande distribuzione.

La costruzione dei nuovi insediamenti è subordinata alla approvazione ed alla realizzazione di un piano urbanistico attuativo pubblico o privato (P.I.P. o P. di L.) che deve interessare la totalità dell'ambito di intervento previsto nella zonizzazione.

Il piano attuativo deve prevedere superfici da destinare a servizi in misura perlomeno corrispondente alle quantità indicate per gli insediamenti produttivi al punto 1, lettera a) dell'articolo 25 della L.R. 61/1985, e a quelle stabilite per gli insediamenti commerciali al punto 2, lettera a dello stesso articolo di legge.

Le superfici a parcheggio devono in ogni caso rispettare quanto previsto dalla L. 122/1989.

La cessione e/o il Pubblico utilizzo di queste aree dovranno essere obbligatoriamente previsti dalla convenzione dello strumento attuativo.

In queste Z.T.O. sono ammesse oltre alle destinazioni d'uso artigianali e industriali, quelle complementari sottoelencate, purché in rapporto di servizio con le attività principali.

- 1) mostre ed esposizioni anche permanenti;
- 2) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse alle attività commerciali;
- 3) magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci;
- 4) attrezzature e impianti di natura ricreativa per gli addetti (strutture di ristorazione, aree a verde, ecc.);
- 5) attività direzionali legate alla produzione;
- 6) parcheggi;
- 7) impianti tecnici necessari alle attività insediate.

Il P. di L. dovrà prevedere oltre agli elaborati di norma previsti ulteriori elaborati atti a definire gli allineamenti obbligatori dell'edificato in relazione alla rete viaria, la descrizione di elementi seriali di recinzione prospicienti la pubblica viabilità, le piantumazioni da porre a dimora nelle aree di verde (primario e secondario), la descrizione tecnica degli elementi viari vari (viabilità meccanica, ciclabile, pedonale) anche attraverso sezioni tipo delle stesse. È fatto obbligo di prevedere piantumazioni per l'ombreggiatura dei posti macchina nelle aree di parcheggio e dei percorsi pedonali (almeno un albero ogni 10 ml.).

Nel rilascio delle concessioni edificatorie per i singoli lotti l'U.T. comunale potrà fornire indirizzi progettuali sulla formazione degli spazi aperti prospicienti la viabilità pubblica (posizionamento dei parcheggi privati, piantumazioni, formazione dei percorsi pedonali) e per la costruzione materiale e formale degli edifici sulle pubbliche vie.

L'U.T. comunale dovrà altresì indicare omogenee e coerenti soluzioni per posizionamento, dimensioni e materiali per le insegne delle insediate attività produttive.

È inoltre ammessa la funzione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode o del proprietario delle aziende impegnate in attività artigianali e commerciali, nella misura di mc.

500 per ogni unità produttiva. Le abitazioni devono formare degli insiemi unitari con gli edifici artigianali e commerciali.

All'interno delle zone in oggetto le attività e i depositi di sostanze e materiali che dovranno comunque essere posizionate nella parte retrostante gli edifici non possono avere carattere nocivo per l'uomo e per l'ambiente.

Alla domanda di concessione edilizia, conseguente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e relativa agli impianti artigianali, deve essere allegata una relazione tecnica prodotta da professionista qualificato che descriva dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori, ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. La relazione inoltre deve porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i rischi di incidenti rilevanti, come definiti dalla Direttiva del Consiglio CEE del 24 giugno 1982 n. 501, recepita dal D.P.R. n. 175 del 17 maggio 1988, e specificare quali siano i dispositivi di sicurezza adottati L. 46/90.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

**superficie minima del lotto artigianale e/o commerciale:** mq. 1500;

**rapporto di copertura massimo:** 50%;

**altezza massima:** ml. 10, volumi tecnici esclusi. Altezze superiori possono essere consentite solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.

Distanze dai confini, dal ciglio stradale e distacchi tra i fabbricati saranno definiti in sede di elaborati del P. di L. dalle tavole definenti i contenuti planivolumetrici del piano come stabilito dall'ultimo comma dell'articolo 23 della L.R. 61/1985.

È ammessa all'interno di queste zone la presenza di attrezzature tecnologiche o di interesse collettivo.

#### **Art. 31 - ZONA D6 - AGROINDUSTRIALE ESISTENTE**

In tali zone è consentita l'edificazione di impianti speciali a servizio dell'agricoltura, quali strutture di conferimento dei prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione degli stessi prodotti agricoli, alimentari, ittici e di macelleria.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno avere cubatura utile lorda superiore a 500 mc per unità produttiva, dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.

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

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

Sono inoltre previste:

**Superficie minima del lotto:** mq 2000;

**Percentuale area coperta:** non potrà superare il 45% della superficie del lotto;

**Altezza massima:** non dovrà essere superiore a ml 10,00 esclusi volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze funzionali dei processi produttivi (sili, ecc...);

**Distanza di confini di proprietà:** non potrà essere inferiore ½ dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 5,00, è consentita l'edificazione sul confine qualora si realizzi l'aderenza;

**Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica di diversa proprietà:** non potrà essere inferiore ad ½ dell'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00;

**Distanza tra i fabbricati della stessa proprietà:** la distanza dei fabbricati (compresi i volumi tecnici), potrà essere inferiore a ml 10,00 solo in caso di documentate esigenze funzionali e particolari processi produttivi;

**Distanza dal ciglio della strada:** non potrà essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 7,50 per strade con larghezza da ml 7,00 a ml 15,00.

**Art. 32 - ZONA D8 - ATTRACCO FLUVIALE**

Trattasi di una attrezzatura già esistente realizzata su piattaforme galleggianti funzionale sia all'attracco di natanti turistici che alla ristorazione.

Sono sempre consentiti tramite autorizzazione i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi diversi che comportino potenziamenti delle attrezzature esistenti saranno consentiti previa formazione di un Piano Particolareggiato interessante l'interesse delle opere (esistenti e di progetto), la viabilità d'accesso e un'adeguata dotazione di parcheggi.

L'intervento complessivo può prevedere come limite massimo il raddoppio delle superfici galleggianti esistenti.

Le soluzioni previste dovranno essere realizzate con materiali naturali e colori che comportino la minore possibile interferenza con l'ambiente.

**Art. 33 - ZONA D9 - TURISTICO RICREATIVA E TEMPO LIBERO**

E' una zona specifica per il tempo libero.

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività ricreative, direzionali e tempo libero (dancing, locanda, bar, ufficio promozionale, negozi, pesca sportiva, gioco bambini ecc.)

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia, o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva;

dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con gli altri edifici e possibilmente in aderenza con essi.

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

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

**Densità territoriale:** 0,5 mc/mq

**Superficie minima del lotto:** 5000 mq

**Percentuale superficie coperta:** 20 %

**Altezza massima:** 6,00 ml

**Numero dei piani:** massimo 2 fuori terra

**Distanza dai confini:** non potrà essere inferiore a 10,00 ml

**Distanza dal ciglio della strada:** non potrà essere inferiore a ml 10,00 salvo diverse previsioni della tavola di progetto del P.R.G.

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

**Art. 34 - ZONA E - AGRICOLA**

Il territorio agricolo del Comune di SALARA è suddiviso in distinte sottozone classificate, a norma della Legge Regionale 24/85 in E1-E2-E3-E4 ed individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale.

Per tutti gli edifici ricadenti nelle zone E, qualunque sia stata la destinazione d'uso originaria, ove sia possibile documentare che essi non sono più legati e quindi funzionali ad una attività agricola avendo perso la dotazione se pur minima del fondo originario, o avendo comunque perduto tale funzione essendo la stessa stata ricondotta ad altri manufatti, è sempre possibile prevedere una loro trasformazione d'uso limitatamente alla funzione residenziale, entro i limiti di cui all'art. 4 della L.R. 24/85. In tali casi è fatto obbligo di assumere, nella realizzazione degli interventi di trasformazione richiesti, le modalità di intervento edilizio previste dalle seguenti norme all'art.44.

Destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali potranno essere concesse, a seguito di adeguamento dello strumento urbanistico generale ai sensi del secondo comma dell'art. 4 della L.R. n. 24/1985.

Per gli edifici di rilevante valore architettonico o ambientale censiti come tali le modalità di intervento sono quelle previste con gli specifici gradi di protezione assegnati a ciascun edificio e definite al precedente art.19 .

Oltre a queste previsioni relative alle costruzioni esistenti nel territorio agricolo in tale zona sono altresì consentiti entro i limiti definiti per le singole zone i seguenti interventi:

- **a:** la costruzione di abitazioni ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85;

- **b:** la costruzione di annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli, ai sensi dell'art. 6 della predetta L.R. n.24;
  - **c:** il restauro e l'ampliamento di costruzioni preesistenti, ai sensi degli artt. 4, 5 e 7 della stessa L.R. nonché delle specifiche indicazioni previste per gli edifici di valore architettonico o ambientale;
  - **d:** la costruzione, il restauro e l'ampliamento di tutti gli altri edifici funzionali a:
    - aziende agricole;
    - insediamenti di tipo agro-industriale;
    - allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura, sia aziendali che industriali;
    - impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.
  - **e:** - recupero dei fabbricati dismessi anche dai soggetti non imprenditori agricoli
- In tutte le zone E è escluso l'insediamento e l'ampliamento delle industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19/11/1981, dei depositi di materiali, salvo quanto disposto nei successivi articoli e quanto previsto da specifici piani di settore.

### **1. Edifici residenziali nelle zone agricole**

Per le nuove edificazioni residenziali le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici che vengono eretti all'interno di queste zone devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24 e secondo le ulteriori indicazioni fornite dalle presenti norme.

### **2. Adeguamento dei vani abitabili nelle zone agricole**

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, è sempre consentito e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, fatte salve diverse indicazioni relative agli edifici di rilevante valore architettonico.

### **3. Annessi rustici**

Fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole zone, è ammessa la costruzione di annessi rustici, di cui al comma e) dell'art. 2 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24, nel rispetto di quanto stabilito nell'art. 6 della stessa legge.

La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in aderenza agli edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi di cui al comma h) dell'art. 2 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24. Caratteristiche tipologiche e costruttive, rapporti parametrici, materiali, dovranno essere rispondenti a quanto precisato dalle presenti norme all'art.45 in ordine alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale.

### **4. Allevamenti zootecnici di tipo intensivo e/o industriale**

Entro i limiti specificati nella normativa delle singole zone, è ammessa la costruzione di allevamenti zootecnici di tipo industriale, di cui al comma g) dell'art. 6 della stessa legge e le seguenti ulteriori prescrizioni:

- superficie fondiaria minima del lotto di pertinenza =10.000 mq., costituente un'unica forma geometrica;
- indice di utilizzazione fondiaria = 0,2 mq./mq.;
- altezza massima dei corpi di fabbrica = m. 7,50;
- le distanze minime secondo quanto stabilito dall'art. 77 del Regolamento Edilizio.

### **5. Aree piantumate di pertinenza degli allevamenti zootecnici, aziendali o industriali, degli insediamenti di tipo agro-industriale**

La superficie di queste aree deve essere maggiore o uguale a 3 volte la superficie del sedime del fabbricato di progetto.

Dovrà essere prevista la piantumazione di tali aree con almeno tre piante autoctone ogni 100 mq..

I manufatti di pertinenza di allevamenti zootecnici e di insediamenti di tipo agro-industriale devono essere circondati da filari o piante di essenze autoctone. In tal caso le piante devono succedersi ad intervalli regolari non superiori a ml. 7,00.

### **6. Ampliamenti nelle zone agricole**

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

Anche per tali interventi valgono le indicazioni di cui all'art.44 relative alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale.

Per gli edifici sottoposti a gradi di protezione valgono le inoltre le specifiche norme previste.

#### **7. Attività commerciali e similari connesse all'attività agricola**

Limitatamente alla zona E4, nel recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammesse funzioni diverse dalla residenza o dalle funzioni connesse all'attività agricola solo entro i limiti previsti dalle specifiche norme di zona e nei casi previsti dai Piani Commerciali e dai Piani dei Pubblici Esercizi.

#### **8. Nuove strade e nuovi accessi**

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri).

Qualora questo non sia possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una più razionale organizzazione del fondo rustico.

Andranno salvaguardate e preservate le esistenti piantate non finalizzate a produzione ed il generale assetto della esistente sistemazione idraulico-agraria dei terreni.

Relativamente a tali elementi naturali, gli stessi potranno essere soltanto sostituiti laddove ricorrano motivi di carattere fitosanitario che obblighino l'abbattimento delle essenze esistenti. La sostituzione di norme avverrà utilizzando le stesse essenze rimosse.

Casi di sostituzione comunque attuati con essenze autoctone e tipiche del paesaggio agrario storico locale possono essere consentite in presenza di precise motivazioni.

Nelle nuove piantumazioni sono consigliate le seguenti essenze arboree ed arbustive:

#### SPECIE ARBOREE PARTICOLARMENTE CONSIGLIATE

Acer Campestre	<i>Acer campestre</i>
Alnus Glutinosa	<i>Ontano nero</i>
Carpinus Betulus	<i>Carpino bianco</i>
Fraxinus Ornus	<i>Orniello</i>
Fraxinus Excelsior	<i>Frassino Maggiore</i>
Quercus Robur	<i>Farnia</i>
Tilia Cordata	<i>Tiglio Selvatico</i>
Populus Alba	<i>Pioppo Bianco</i>
Populus Nigra	<i>Pioppo Nero</i>
Prunus Padus	<i>Ciliegio a grappoli</i>
Prunus Avium	<i>Ciliegio selvatico</i>
Sorbus Domistica	<i>Sorbus domestico</i>
Sorbus Torminalis	<i>Ciavardello</i>
Salix Alba	<i>Salice bianco</i>
Salix Caprea	<i>Salicone</i>
Salix Fragilis	<i>Salice Fragile</i>
Salix Vimimalis	<i>Vimine</i>
Ulmus Capestris	<i>Olmo Comune</i>

#### SPECIE ARBUSTIVE PARTICOLARMENTE CONSIGLIATE

Amelarachier Ovalis	<i>Pero Corvino</i>
Berberis Vulgaris	<i>Crespino</i>
Cornus Sanguinea	<i>Sanguinella</i>
Crataegus Oxyacantha	<i>Biancospino</i>
Crataegus Monogina	<i>Biancospino</i>
Prunus Spinosa	<i>Prugnolo</i>
Rhamnus Catharticus	<i>Spin Cervino</i>
Vibulnum Lantana	<i>Lantana</i>

Alcune precisazioni:

#### SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE IN SECONDO GRADO

Cercis Siliquastrum	<i>Albero di Giuda</i>
Celtis Australis	<i>Bagolaro</i>
Populus nigra italica	<i>Pioppo Cipressino</i>
Labarnum Anagyroides	<i>Maggiociondolo</i>
Taxus Baccata	<i>Tasso</i>
Juglans Regia	<i>Noce</i>
Morus Alba	<i>Gelso</i>
Morus Nigra	<i>Moro, Gelso Nero</i>
Tilia (specie e ibridi)	<i>Tigli</i>

#### SPECIE ARBUSTIVE CONSIGLIATE IN SECONDO GRADO

Corylus Avellana	<i>Nocciolo</i>
Continus Coggyria	<i>Scrotano</i>
Ilex Aquifolium	<i>Agrifoglio</i>
Ligustrum Vulgare	<i>Ligustro Comune</i>
Mespilus Germanica	<i>Nespolo</i>
Syringa Vulgaris	<i>Siringa Lilla</i>
Vibunum Opalus	<i>Palla di Neve</i>

#### Art. 35 - SOTTOZONA E/1

Trattasi di aree pregiate sia produttivi delle stesse che per i loro caratteri ambientali.

Tali aree si presentano infatti come caratterizzate da un paesaggio agrario particolarmente conservato.

Esse richiedono quindi indirizzi di massima tutela al fine di salvaguardarne le particolari caratteristiche sia paesistiche che agricolo-produttive.

Per i fabbricati esistenti su queste superfici vengono ammessi i seguenti interventi:

- per gli edifici tutelati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089 quanto previsto dal successivo articolo ;
- restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la copertura di scale esterne;
- la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- le serre anche fisse purchè prive di strutture murarie fuori terra.

Non sono ammessi:

- la costruzione di nuovi edifici sia di tipo abitativo che di annessi rustici;
- gli allevamenti zootecnici intensivi;
- gli impianti di acquacoltura;
- gli ampliamenti non per adeguamento igienico sanitario;
- le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra.

#### **1. Ampliamenti per la residenza, per adeguamenti igienico - sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la copertura di scale esterne**

Sono consentiti ampliamenti delle residenze esistenti stabilmente abitate da almeno sette anni fino a un volume massimo, compreso l'esistente di mc. 800.

L'ampliamento sarà sempre possibile se sul fondo rustico non sono presenti annessi rustici. Se invece ci sono annessi rustici dovrà essere utilizzata la parte rustica contigua all'edificio, semprechè non sia necessaria alla conduzione del fondo; ove non sia possibile si deve utilizzare un'eventuale parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo: in questo caso l'utilizzazione della parte rustica è da intendersi limitatamente al recupero della cubatura necessaria all'ampliamento senza dover ricorrere all'utilizzazione della parte rustica si dovrà allegare alla domanda di concessione l'attestazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo;



Per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto si applicano le modalità ed i limiti di cui alla lettera c) dell'art. 7 della L.R. n. 24/85.

Gli adeguamenti igienico-sanitari, la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne, sono sempre ammessi, anche nelle fasce di rispetto.

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni, eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, e potrà prevedere l'eventuale formazione di servizi igienici, se mancanti, e la chiusura di scale esterne.

I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio. L'adeguamento igienico-sanitario, la costruzione di servizi igienici e la copertura di scale esterne, sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati.

Nel caso di interventi su edifici ubicati su fasce di rispetto l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada.

Le scale esterne possono essere sempre coperte anche se ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

Negli interventi di ampliamento è fatto obbligo di attenersi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale secondo le indicazioni contenute all'art. 2.

## **2. Demolizioni e ricostruzioni in loco di edifici ubicati al di fuori delle fasce di rispetto**

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario.

Il nuovo fabbricato dovrà mantenere la cubatura iniziale con possibilità di ampliarla secondo quanto previsto dal precedente punto 1.

Nella ricostruzione è fatto obbligo di attenersi alle norme di cui all'articolo 45.

Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale.

## **3. Demolizione e ricostruzione di edifici ubicati nelle fasce di rispetto**

Per detti interventi nel caso di ricostruzione in loco vale quanto prescritto nel precedente punto 2. con l'obbligo di ubicare l'edificio nella posizione meno pregiudizievole per la Pubblica Amministrazione.

Nel caso in cui la ricostruzione sia possibile in aree agricole contigue esterne alla fascia di rispetto valgono le seguenti prescrizioni:

- il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio;
- sono ammissibili gli adeguamenti igienico-sanitari di cui al precedente punto 1;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

## **4. Annessi rustici**

Valgono le seguenti norme:

- Rapporto di copertura rispetto alla superficie del fondo: 5% con gli aumenti di cui all'articolo 6 della L.R. 24/85 comma 2;
- Numero massimo dei piani: n. 2
- Altezza massima dei fabbricati: ml. 8,50
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- Distanza minima dalle strade: D.M. 01.04.1968/1404 e prescrizioni di cui alle Tavole del P.R.G.;
- Distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- Distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

## **5. Serre**

Per le serre valgono le seguenti norme:

- è esclusa la costruzione di serre fisse con strutture murarie fuori terra;
- rapporto di copertura per le serre fisse senza struttura muraria fuori terra o mobili : nessun limite;
- distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati: non sono previste distanze minime.

Ogni serra mobile, purchè volta alla produzione o forzatura della coltura può essere installata senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie,

fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire, anche per i precedenti interventi edilizi, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29.6.1937 n. 1497.

#### **6. Destinazioni d'uso**

Nelle sottozone E/1 sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziali e di tipo agricolo.

Sono ammesse le destinazioni agrituristiche per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 15.07.1986 n. 31. Per gli interventi edilizi relativi si applicano le norme di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3.

In tali casi il limite volumetrico massimo, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200. Per i volumi eccedenti gli 800 mc. gli stessi vanno assoggettati al vincolo ventennale d'uso agrituristico.

#### **Art. 36 - SOTTOZONA E2**

Trattandosi di aree pregiate sia per i caratteri produttivi che ambientali le nuove edificazioni dovranno essere collocate su terreni contigui gli edifici preesistenti, comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela degli aspetti ambientali e produttivi del territorio agricolo. Per il calcolo dei volumi ammissibili e della corrispondente estensione del vincolo di non edificazione sul fondo aziendale, vanno applicati gli indici di densità edilizia dell'art. 3 L. R. 24/85.

Per volumi superiori ai 600 mc., ai fini del computo degli oneri di concessione edilizia, essi saranno determinati con riferimento all'art. 88 della L.R. 61/85.

La domanda di concessione per la costruzione della casa di abitazione, nei limiti fissati dall'articolo 3 della L.R. 24/85, dovrà essere accompagnata da una dichiarazione dello S.C.A.U., attestante che almeno uno dei componenti la famiglia rurale risulti regolarmente iscritto al servizio stesso, e da una dichiarazione di impegno da parte del richiedente, appartenente alla famiglia rurale, ad assumere la residenza nella casa da edificare.

E' ammessa l'edificazione di annessi rustici in adiacenza agli edifici preesistenti o entro il limite degli aggregati abitativi, definiti dall'art. 2 lettera h) della L.R. 24/85, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico come previsto dal 1 comma dell'articolo 6 della succitata legge.

La richiesta per la costruzione degli annessi rustici dovrà essere accompagnata da relazione giustificativa dettagliata di un tecnico competente in materia (perito agrario, dottore agronomo, dottore forestale, geometra, ecc), da cui si evinca l'esigenza e la funzionalità degli annessi rustici richiesti per la conduzione del fondo, nonché il loro carattere di miglioramento fondiario in relazione alla convenienza economica dell'investimento.

Ove fossero superati i limiti di copertura del 5% della superficie del fondo rustico, secondo quanto previsto dal succitato art. 6 comma 2 della L.R. 24/85 sarà necessaria apposita certificazione dell'Ispettorato Agrario attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere a fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la superficie di pavimento massima ammissibile.

Nelle sottozone E2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

#### **A) Nuove costruzioni o impianti**

- edifici residenziali
- annessi rustici;
- serre di qualsiasi tipo;
- allevamenti zootecnici intensivi.

#### **B) Interventi su edifici esistenti**

Sono sempre ammessi, per tutti gli edifici esistenti, esclusi quelli in fregio alle strade ed alle zone umide, anche in assenza della disponibilità della superficie minima, del rapporto di densità edilizia e della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità;
- l'ampliamento massimo fino a mc. 800, per ogni singola unità abitativa, compreso l'esistente, per la residenza stabilmente abitata da almeno 7 anni: l'ampliamento sarà

sempre possibile se sul fondo rustico non sono presenti annessi rustici. Se invece ci sono annessi rustici dovrà essere utilizzata la parte rustica contigua all'edificio, semprechè non sia necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile si deve utilizzare un'eventuale parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo: in questo caso l'utilizzazione della parte rustica è da intendersi limitatamente al recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della intera struttura. Per poter realizzare l'ampliamento senza dover ricorrere all'utilizzazione della parte rustica si dovrà allegare alla domanda di concessione l'attestazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo;

- l'ampliamento massimo fino a mc. 1.200, compreso l'esistente, per usi agrituristici per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 15.07.1986 n. 31 assoggettando i volumi eccedenti i 600 mc. a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristiche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente (aumento delle altezze interne, modifica delle pendenze del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc).

Gli ampliamenti di edifici in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o associato e degli addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti della stessa, esclusi i fabbricati tutelati ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 24/85 e dalla Legge 1089/39, sono normati dall'art. 3 della succitata L.R. 24/85.

### **C) Interventi su edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto**

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.P.R. 147/1993 in quelle di rispetto del nastro stradale e delle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, anche in assenza della disponibilità della superficie minima e del rapporto di densità edilizia di cui all'articolo 3 della L.R. 24/85 e della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario, sono consentite le seguenti opere con la precisazione che ogni ampliamento sarà autorizzato purchè non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definito dall'articolo 31 della Legge 5.08.78 n. 457;
- la demolizione e la ricostruzione, in luogo, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie;
- la demolizione e la ricostruzione fuori dalle fasce di rispetto, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 della L.R. 24/85. Per area agricola adiacente deve intendersi un'area non necessariamente contigua in senso spaziale, ma in senso funzionale, dovendo comunque il nuovo edificio costituire un'unico aggregato abitativo con altre eventuali costruzioni esistenti nel fondo;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ampliamento della destinazione residenziale, nei fabbricati stabilmente abitati da almeno sette anni, da realizzarsi solo con il recupero dell'eventuale rustico fino a complessivi mc. 800. E' ammessa anche l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo ed in questo caso per l'utilizzazione della parte rustica deve intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della intera struttura; nel caso in cui l'ampliamento sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o associato e degli addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti della stessa, esso viene normato dall'art. 3 della L.R. 24/85 per quanto concerne la superficie minima del fondo e l'indice di edificabilità; anche in questo caso l'ampliamento può essere attuato solo con il recupero di annessi rustici come prescritto per gli ampliamenti in generale; nel caso in cui l'ampliamento del fabbricato esistente venga ubicato al di fuori della fascia di rispetto si applicano le norme di cui al precedente punto B relative agli ampliamenti fino a mc. 800 ( comma 1 intervento terzo);
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente (aumento delle altezze interne, modifica delle pendenze del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc).

Ogni intervento edificatorio nella sottozona E2 è inoltre sottoposto alle seguenti norme tecniche:

**1. Costruzione della prima casa**

- Ubicazione della nuova costruzione in aree contigue agli edifici preesistenti;
- indice di edificabilità fondiaria: L.R. 24/85 art. 3;
- superficie del fondo rustico: L.R. 24/85 art. 3;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: ml. 7,50;
- distanza minima dalle strade: D.P.R. 147/1993;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;

**2. Ampliamento di fabbricati ad uso abitativo**

- Indice di edificabilità fondiaria: L.R. 24/85 art. 3 e art. 4 (per ogni singola unità abitativa);
- superficie minima del fondo: L.R. 24/85 art. 3; nel caso dell'articolo 4, non prevista;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2 con la possibilità di raggiungere in ogni caso un numero di piani uguale a quello del fabbricato da ampliare;
- altezza massima degli edifici: ml. 7,50 con la possibilità in ogni caso di raggiungere l'altezza del fabbricato da ampliare;
- distanza minima dalle strade: D.P.R. 147/1993; nel caso di ampliamenti di fabbricati ubicati nelle fasce di rispetto non si deve sopravanzare verso strada il fabbricato esistente;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

**3. Ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la eliminazione di scale esterne**

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni, eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, e potrà prevedere l'eventuale formazione di servizi igienici, se mancanti, e la eliminazione di scale esterne.

I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'adeguamento igienico sanitario, la costruzione di servizi igienici e la eliminazione di scale esterne sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati. Nel caso di interventi su edifici ubicati su fasce di rispetto l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada. Le scale esterne possono essere sempre ricomprese nell'edificio anche se ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

**4. Demolizioni e ricostruzioni in loco di edifici ubicati al di fuori delle fasce di rispetto**

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario anche in deroga ai parametri metrici delle presenti N.T.A. e di Legge.

Sono in ogni caso ammessi gli ampliamenti di cui ai precedenti punti 2 e 3.

**5. Demolizione e ricostruzione di edifici ubicati nelle fasce di rispetto**

Per detti interventi nel caso di ricostruzione in loco vale quanto prescritto nel precedente punto 4.

Nel caso in cui la ricostruzione sia possibile in aree agricole contigue esterne alla fascia di rispetto valgono le seguenti prescrizioni:

- il volume del nuovo fabbricato non dovrà superare i volumi demoliti con le possibilità di ampliamento di cui ai precedenti punti 2 e 3; nella ricostruzione ci si dovrà attenere alle indicazioni tipologiche, costruttive e formali di cui all'art. ;
- distanza minima tra confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

**6. Annessi rustici**

- Rapporto di copertura rispetto alla superficie del fondo: 5% con gli aumenti di cui all'art. 6 della L.R. 24 del 1985 comma 2;
- numero massimo dei piani : n. 2
- altezza massima dei fabbricati: ml. 8,50

- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima dalle strade: D.P.R. e prescrizioni di cui alle tavole del P.R.G.;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

### 7. Allevamenti zootecnici intensivi

Limiti di rispetto di nuovi allevamenti zootecnico intensivi:(Dgr 22 dicembre1989, n. 7949)

1. Di definire nei seguenti termini le distanze minime dai limiti di proprietà per gli insediamenti produttivi:

classe numerica	distanza m.
1	15
2	30
3	50

sulla base della seguente classificazione numerica:

Classe 1: - allevamenti bovini con n. 150 UCGb (unità capo grosso bovino = 600 kg.)  
- allevamenti suini con n. capi 400 UCGs (unità capo grosso suino = 100 Kg.)

Classe 2: - allevamenti di bovini con 151 capi 1000;  
- allevamenti di suini con n. capi 401 capi 2500;  
- allevamenti di galline ovaiole con meno di 7500 capi;  
- allevamenti di polli da carne con meno di 15000 capi;  
allevamenti di tacchini con meno di 5000 capi;  
- allevamenti di conigli con meno di 2500 capi;

Classe 3: - allevamenti con numero di animali superiore a quello della classe 2

2. Di scegliere per la definizione delle distanze minime fra i nuovi allevamenti dalle zone A, B, C, F, un sistema di valutazione a punteggio, definito in funzione di:

- numero di animali allevati (classificazione numerica di cui al punto precedente);
- tipologia costruttiva dell'ambiente di stabulazione di seguito descritta:  
e di stabilire nei seguenti termini le distanze minime fra i nuovi insediamenti zootecnici intensivi e le zone A, B, C, F.

Punteggio	Classe numerica		
	1 m.	2 m.	3 m.
0 - 30	100	200	300
31 - 60	150	300	500
61 - 100	200	400	700

la classificazione tipologica prende in esame le seguenti variabili:

- a) tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia (max punti 40)
- b) sistema di ventilazione (max punti 40)
- c) sistema stoccaggio deiezioni (max punti 20)

A- Tipologia dell'ambiente di stabulazione e sistema di pulizia (max punti 40):

allevamenti bovini, vacche da latte e vitelloni all'ingrasso

- punti 0: stabulazione su lattiera; grigliato con ricircolo di deiezioni deodorizzate; pulizia meccanica giornaliera;

- punti 20: grigliato con vasche sottostanti di accumulo; grigliato con pulizia per tracimazione;

allevamenti bovini, vitelli e carne bianca:

- punti 30: allevamenti suini:
- punti 0; stabulazione su lettiera;
- punti 10: grigliato totale con ricircolo di deiezioni deodorizzate; vasche sottostanti con trattamenti elettrolitici;
- punti 30: grigliato parziale con altri sistemi di pulizia;
- punti 40: pavimentazione piena e pulizia manuale;
- allevamenti di galline ovaiole:
- punti 30
- allevamenti di avicoli allevati a terra:
- punti 20
- allevamenti di conigli:
- punti 30.

#### B - Sistema di ventilazione

- punti 0: ventilazione naturale
- punti 20: ventilazione mista naturale-forzata
- punti 40: ventilazione forzata.

#### C - Sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni

- punti 0: vasche coperte; concimaie letame;
- punti 5: vasche scoperte con prodotto non in movimento (purchè il tempo massimo non sia inferiore a 6 mesi, tempo necessario per una sufficiente deodorizzazione dei liquami);
- punti 10: vasche con deodorizzazione per ossigenazione;
- punti 20: vasche ed impianti di depurazione; vasche scoperte di allevamenti avicunicoli.

3. Di fissare, con procedimento analogo a quello adottato al punto precedente in base alla classificazione numerica e tipologica, le distanze minime da residenze civili sparse e concentrate utilizzando le seguenti tabelle:

Punteggio	Classe dimensionale		
	1 m.	2 m.	3 m.
0 - 30	50	100	150
31 - 60	75	150	200
61 - 100	100	200	250

Distanze minime di nuovi insediamenti zootecnici da residenze civili sparse.

Punteggio	Classe dimensionale		
	1 m.	2 m.	3 m.
0 - 30	100	200	300
31 - 60	150	250	400
61 - 100	200	400	500

Distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate (nuclei Istat):

4. di ricomprendere nel concetto di "nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi", ai quali espressamente la legge regionale n.24/85 riferisce la normativa distanze, gli ampliamenti dei fabbricati volti a incrementare il numero dei capi allevati.

5. di imporre, in occasione di nuovi insediamenti civili, il rispetto delle distanze suddette qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico.
6. Di dare atto che nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico, sussista o meno il nesso funzionale con il fondo, rientrano gli ospedali, le cliniche, le pensioni per piccoli, medi, grandi animali.

#### **8. Serre**

- Rapporto di copertura per le serre senza struttura muraria fuori terra sia fisse che mobili: nessun limite;
- rapporto di copertura per serre con strutture murarie fuori terra 50%;
- altezza massima per le serre con struttura muraria fuori terra ml: 5,00;
- distanza dai confini di proprietà (solo per le serre con struttura muraria): ml. 5,00;
- distanza dalla strada (solo per le serre con struttura muraria): D.M. 1.04.68/1404.

Ogni serra mobile, purchè volta alla produzione o forzatura della coltura può essere installata senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire, come per gli altri interventi edificatori, il prescritto provvedimento di cui alla L. 29.06.39 n. 1497.

#### **9. Impianto di acquacoltura**

Le prescrizioni Oper i fabbricati di pertinenza fanno riferimento alla normativa per gli annessi rustici.

Per l' impianto vero e proprio (vasca) valgono le seguenti prescrizioni:

**distanza minima dai confini di proprietà:** ml 20,00;

**distanza minima dalle abitazioni:** ml 20,00;

**distanza minima dai fabbricati non a servizio dell' impianto:** ml 10,00.

#### **10. Destinazioni d'uso**

Nelle sottozone E2 per le nuove costruzioni sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziali, di tipo agricolo e di tipo agrituristico, o di servizio alla produzione agricola definita ai punti precedenti del presente articolo.

### **Art. 37 - SOTTOZONA E3**

Trattasi di aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi, per scopi residenziali e, limitatamente, per scopi commerciali e produttivi.

E' ammessa la costruzione della prima casa, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 24/85. La prima casa dovrà essere ubicata lungo la viabilità e nei pressi degli aggregati abitativi esistenti. Per il calcolo dei volumi ammissibili e della corrispondente estensione del vincolo di non edificazione sul fondo aziendale vanno applicati gli indici di densità edilizia di cui al succitato articolo precedente. Per i volumi superiori ai mc. 600, ai fini del computo degli oneri di concessione edilizia, gli stessi sono definiti ai sensi dell'art. 88 della L.R. 61/85.

La richiesta per la costruzione della casa di abitazione, nei limiti fissati dall'art. 3 della L.R. 24/85, dovrà essere accompagnata da una dichiarazione dello S.C.A.U., attestante che almeno uno dei componenti la famiglia rurale risulta regolarmente iscritto al servizio stesso, e da una dichiarazione d'impegno da parte del richiedente, appartenente alla famiglia rurale, ad assumere la residenza nella casa da edificare.

E' inoltre ammessa, solo in presenza della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale e non l'edificazione della seconda casa di abitazione, del volume massimo di 600 mc., nel rispetto delle seguenti prescrizioni (art. 5 L.R. 24/85):

- che il fondo sia già alla data del 31.12.1977 in possesso e/o detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;
- che la casa sia abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni;
- che la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dall'art. 3 della L.R. 24/85 nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) ed almeno pari a quella minima nei casi di cui alle lettere f) e g);
- che il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite dei 1.200 mc. e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
- che sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova

abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

E' altresì ammessa l'edificazione di annessi rustici in adiacenza ad edifici preesistenti o entro il limite degli aggregati abitativi, definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico con le eventuali deroghe consentite dall'art. 6 comma 2 della succitata legge.

La richiesta per la costruzione degli annessi rustici, entro i limiti massimi, di seguito specificati, dovrà essere accompagnata da relazione giustificativa dettagliata di un tecnico competente in materia (perito agrario, dottore agronomo, dottore forestale, geometra, ecc.), da cui si evinca l'esigenza e la funzionalità degli annessi rustici richiesti per la conduzione del fondo, nonché il loro carattere di miglioramento fondiario in relazione alla convenienza economica dell'investimento.

Ove fossero superati i limiti di copertura del 5% della superficie del fondo rustico, secondo quanto previsto dal succitato art. 6 comma 2 della L.R. 24/85, sarà necessaria apposita certificazione dell'Ispettorato Agrario attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere a fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la superficie di pavimento massima ammissibile.

Nelle sottozone E3 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

#### **A) Nuove costruzioni**

- edifici residenziali
- annessi rustici
- serre fisse
- allevamenti zootecnici intensivi
- attrezzature agrituristiche

#### **B) Interventi su edifici esistenti**

Sono sempre ammessi, per tutti gli edifici esistenti, esclusi quelli in fregio alle strade ed alle zone umide, anche in assenza della disponibilità della superficie minima e del rapporto di densità edilizia e della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità;
- l'ampliamento massimo fino a mc. 800, per ogni singola unità abitativa, per la residenza stabilmente abitata da almeno 7 anni; l'ampliamento sarà sempre possibile anche se sul fondo rustico non sono presenti annessi rustici. Esistendo gli stessi dovrà essere utilizzata la parte rustica contigua all'edificio, semprechè non sia necessaria alla conduzione del fondo; in tal caso si dovrà utilizzare un'eventuale parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo.
- Per l'utilizzazione della parte rustica ha da intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della intera struttura.
- Per poter realizzare l'ampliamento senza dover ricorrere alla utilizzazione della parte rustica si dovrà allegare alla domanda l'attestazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo;
- l'ampliamento massimo fino a mc. 1.200, compreso l'esistente, per usi agrituristiche per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 15.07.1986 n. 31 assoggettando i volumi eccedenti i mc. 600 a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristiche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente (aumento della altezze interne, modifica della pendenza del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc.).

#### **C) Edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto**

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.P.R. 147/1993, in quelle di rispetto del nastro stradale e delle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali sono consentite le seguenti opere con la precisazione che ogni ampliamento sarà autorizzato purchè non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5.08.1978 n. 457;



- dotazione di servizi igienici ed eliminazione di scale esterne;
- la demolizione e la ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, in luogo, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originali, se non sussista la possibilità di ubicare il nuovo fabbricato al di fuori della fascia di rispetto;
- la demolizione e la ricostruzione di fabbricati ubicati in fasce di rispetto, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 della L.R. 24/85. Per area agricola adiacente deve intendersi un'area non necessariamente contigua in senso spaziale, ma in senso funzionale, dovendo comunque il nuovo edificio costituire un'unico aggregato abitativo con altre eventuali costruzioni esistenti nel fondo;
- ampliamento della destinazione residenziale, in singole unità abitative o fabbricati stabilmente abitati da almeno sette anni, da realizzarsi solo con il recupero dell'eventuale rustico fino a complessivi mc. 800. E' ammessa anche l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo ed in questo caso per utilizzazione della parte rustica deve intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della intera struttura; nel caso in cui l'ampliamento sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o associato e degli addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti della stessa, viene normato dall'art. 3 della L.R. 24/85 per quanto concerne la superficie minima del fondo e l'indice di edificabilità: anche in questo caso l'ampliamento può essere attuato solo con il recupero di annessi rustici come prescritto per gli ampliamenti in generale; nel caso in cui l'ampliamento del fabbricato esistente venga ubicato al di fuori della fascia di rispetto si applicano le norme di cui al precedente punto B) relative agli ampliamenti fino a mc. 800 (comma 1 intervento terzo);
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente (aumento delle altezze interne, modifica delle pendenze del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc).

Gli interventi edificatori nella sottozona E3 sono sottoposti alle norme tecniche di seguito riportate.

Tutti gli interventi edificatori sottonormati sia di nuova costruzione (1a e 2a casa) che di ampliamento, che di ricostruzione previa demolizione, sia relativi alla costruzione di annessi rustici dovranno attenersi a quanto previsto all'art. .

Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale.

### **1. Residenza - 1a Casa**

- Ubicazione: lungo la viabilità nei pressi degli aggregati abitativi esistenti;
- indice di edifici. fondiaria: L.R. 24/85 art. 3;
- superficie minima del fondo rustico: L.R. 26/85 art. 3;
- numero massimo piano abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: ml. 7,50;
- distanza minima dalle strade: D.P.R. 147/1993 e prescrizioni di cui alle tav. 13.1 e 13.3;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima fra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima fra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

### **2. Residenza - 2a Casa**

- Ubicazione: lungo la viabilità ad una distanza non superiore a ml. 20 dall'aggregato abitativo già esistente nel fondo fatte salve in ogni caso le maggiori distanze richieste dal D.M. 1404/68 e previste nelle tavole del P.R.G.;
- cubatura massima edificabile: mc. 600;
- cubatura residenziale massima ammissibile nel fondo: mc. 1200;
- superficie minima del fondo rustico: L.R. 24/85 art. 5 punto b);
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: ml. 7,50;
- distanza minima dalle strade: D.P.R. 14771993 e prescrizioni di cui alle tav. 13.1 e 13.3;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima fra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima fra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

### **3. Ampliamento di fabbricati ad uso abitativo**

- Indice di edificabilità fondiaria: L.R. 24/85 art. 3 e art. 4 (per ogni singola unità abitativa);
- superficie minima del fondo: L.R. 24/85 art. 3; nel caso dell'art. 4 non prevista;
- numero massimo dei piani: n. 2 con la possibilità di raggiungere in ogni caso un numero di piani uguale a quello del fabbricato da ampliare;
- altezza massima degli edifici: ml.7,50 con la possibilità in ogni caso di raggiungere l'altezza del fabbricato da ampliare;
- distanza minima dalle strade: D.P.R.147/1993 e previsioni di cui alle tavole del P.R.G.; nel caso di ampliamenti di fabbricati ubicati nelle fasce di rispetto stradali non si deve sopravanzare verso strada il fabbricato esistente;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

### **4. Ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari per dotazione di servizi igienici e per la eliminazione di scale esterne**

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni, eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, e potrà prevedere l'eventuale formazione di servizi igienici, se mancanti, e la ricomprensione nel volume dell'edificio di scale esterne.

I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'adeguamento igienico sanitario, la costruzione di servizi igienici e la eliminazione di scale esterne sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati. Nel caso di interventi su edifici ubicati su fasce di rispetto l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada. Le scale esterne possono essere sempre ricomprese anche se ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

### **5. Demolizioni e ricostruzioni in loco**

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario anche in deroga ai parametri metrici delle presenti N.T.A e di Legge.

Sono in ogni caso ammessi gli ampliamenti di cui ai precedenti punti 3 e 4.

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni tipologiche, costruttive e formali di cui all'art. 45.

### **6. Demolizione e ricostruzione di edifici nelle fasce di rispetto**

Per detti interventi nel caso di ricostruzione in loco vale quanto prescritto nel precedente punto 5.

Nel caso in cui la ricostruzione sia possibile in aree agricole contigue esterne alla fascia di rispetto valgono le seguenti prescrizioni:

- il volume del nuovo fabbricato dovrà rispettare le quantità dimensionali del vecchio edificio con la possibilità di ampliamento di cui ai precedenti punti 3 e 4;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza;

### **7. Annessi rustici**

- Rapporto di copertura rispetto alla superficie del fondo: 5% con le eventuali deroghe consentite all'art. 6 della L.R. 24 del 1985 comma 2;
- numero massimo dei piani: n. 2;
- altezza massima dei fabbricati: ml. 8,50;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima dalle strade: D.P.R. 147/1993.
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 a in aderenza;

### **8. Allevamenti zootecnici intensivi**

- Rapporto di copertura rispetto alla superficie del fondo: 50%;
- altezza massima: ml. 5,00;

- numero massimo dei piani: n. 1;
- distanza minima dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile: ml. 500,00;
- distanza minima dalle strade: ml. 50,00
- Limiti di rispetto di nuovi allevamenti zootecnici intensivi:

distanze minime dai limiti di proprietà per gli insediamenti produttivi:

classe numerica	distanza m.
1	15
2	30
3	50

sulla base della seguente classificazione numerica:

Classe 1: - allevamenti bovini con n. 150 UCGb (unità capo grosso bovino = 600 kg.)  
- allevamenti suini con n. capi 400 UCGs (unità capo grosso suino = 100 Kg.)

Classe 2: - allevamenti di bovini con 151 capi 1000;  
- allevamenti di suini con n. capi 401 capi 2500;  
- allevamenti di galline ovaiole con meno di 7500 capi;  
- allevamenti di polli da carne con meno di 15000 capi;  
allevamenti di tacchini con meno di 5000 capi;  
- allevamenti di conigli con meno di 2500 capi;

Classe 3: - allevamenti con numero di animali superiore a quello della classe 2  
distanze minime fra i nuovi insediamenti zootecnici e le zone A, B, C, F (in base ad un sistema a punteggio, definito in funzione di:

- numero di animali allevati (classificazione numerica di cui al punto precedente);
- tipologia costruttiva dell'ambiente di stabulazione di seguito descritta:

A - Tipologia dell'ambiente di stabulazione e sistema di pulizia (max punti 40):

allevamenti bovini, vacche da latte e vitelloni all'ingrasso

- punti 0: stabulazione su lettiera; grigliato con ricircolo di deiezioni deodorizzate; pulizia meccanica giornaliera;
- punti 20: grigliato con vasche sottostanti di accumulo; grigliato con pulizia per traccimazione;

allevamenti bovini, vitelli e carne bianca:

- punti 30;

allevamenti suini:

- punti 0: stabulazione su lettiera;
- punti 10: grigliato totale con ricircolo di deiezioni deodorizzate; vasche sottostanti con trattamenti elettrolitici;
- punti 30: grigliato parziale con altri sistemi di pulizia;
- punti 40: pavimentazione piena e pulizia manuale;

allevamenti di galline ovaiole:

- punti 30

allevamenti di avicoli allevati a terra:

- punti 20

allevamenti di conigli:

- punti 30.

B - Sistema di ventilazione

- punti 0: ventilazione naturale
- punti 20: ventilazione mista naturale-forzata
- punti 40: ventilazione forzata.

#### C - Sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni

- punti 0: vasche coperte; concimaie letame;
- punti 5: vasche scoperte con prodotto non in movimento (purchè il tempo massimo non sia inferiore a 6 mesi, tempo necessario per una sufficiente deodorizzazione dei liquami);
- punti 10: vasche con deodorizzazione per ossigenazione;
- punti 20: vasche ed impianti di depurazione; vasche scoperte di allevamenti avicunicoli.

Punteggio	Classe numerica		
	1 m.	2 m.	3 m.
0 - 30	100	200	300
31 - 60	150	300	500
61 - 100	200	400	700

distanze minime di nuovi insediamenti zootecnici da residenze civili sparse:

Punteggio	Classe dimensionale		
	1 m.	2 m.	3 m.
0 - 30	50	100	150
31 - 60	75	150	200
61 - 100	100	200	250

Distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate (nuclei Istat):

Punteggio	Classe dimensionale		
	1 m.	2 m.	3 m.
0 - 30	100	200	300
31 - 60	150	250	400
61 - 100	200	400	500

A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una abitazione per il conduttore o il custode con un volume massimo di mc. 600 se viene dimostrato che per la conduzione dell'impianto è necessaria l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

#### 9. Serre

- Rapporto di copertura per le serre senza struttura muraria fuori terra sia fisse che mobili: nessun limite;
- rapporto di copertura per serre con strutture murarie fuori terra : 50%;
- altezza massima per le serre con struttura muraria: ml. 5,00;
- distanza dai confini di proprietà (solo per serre con struttura muraria): ml. 5,00;
- distanza dalla strada (solo per le serre con struttura muraria): D.P.R. 147/1993.

Ogni serra mobile, purchè volta alla produzione o forzatura della cultura può essere installata senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla L. 29.6.1939 n. 1497.

#### 10. Impianti di acquacoltura

Le prescrizioni per i fabbricati di pertinenza fanno riferimento alla normativa per gli annessi rustici.

Per l'impianto vero e proprio (vasca) valgono le seguenti prescrizioni:

**distanza minima dai confini di proprietà:** ml 20,00;

**distanza minima dalle abitazioni:** ml 20,00;

**distanza minima dai fabbricati non a servizio dell'impianto:** ml 10,00

### **11. Destinazioni d'uso**

Nella sottozona E3 nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti e nei fabbricati esistenti sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziali, di tipo agricolo e di tipo agriturismo.

E' inoltre autorizzata la destinazione d'uso commerciale solo per la vendita di prodotti della tabella XIV voce merceologica 42 (prodotti per l'agricoltura e la zootecnia). Per i fabbricati esistenti sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso di cui al successivo art. 41.

Sono ammesse le destinazioni d'uso agrituristiche.

Negli edifici esistenti ed ampliabili fino a 800 mc. è ammessa anche la costituzione di n. 2 unità immobiliari di tipo abitativo.

### **Art. 38 - SOTTOZONA E4**

Trattasi di aree caratterizzate da preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali, in cui gli agglomerati abitativi, situati al di fuori del centro edificato, in diversi casi hanno perso le caratteristiche di abitazioni rurali, dove inoltre sono presenti edifici con destinazioni d'uso commerciale e produttiva.

E' consentito l'intervento diretto per i seguenti interventi edilizi:

#### **A) Nuove Costruzioni**

La saturazione e l'edificabilità dei lotti liberi.

#### **B) Interventi su edifici esistenti**

Sono sempre ammessi, per tutti gli edifici esistenti, anche in assenza della disponibilità della superficie minima del rapporto di densità edilizia della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità;
- restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione;
- l'ampliamento massimo fino a mc. 800 per ogni singola unità abitativa, compreso l'esistente, per la residenza stabilmente abitata da almeno sette anni; l'ampliamento sarà sempre possibile, nel rispetto delle successive norme tecniche, e non sarà necessario utilizzare il volume di eventuali annessi rustici eventualmente presenti nelle aree perimetrate delle sottozone E4.

Non sono ammessi:

- la costruzione di nuovi annessi rustici e la variazione d'uso di fabbricati residenziali ad annessi rustici;
- gli allevamenti zootecnici intensivi;

Ogni intervento edificatorio nella sottozona E4 è inoltre sottoposto alle seguenti norme:

#### **1. Edificazione di edifici residenziali nei lotti liberi**

- Indice di edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq.; nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria ogni costruzione unifamiliare non potrà superare il volume di mc. 800 ed ogni costruzione bifamiliare il volume di mc. 1400;
- tipologia edilizia: abitazioni unifamiliari o bifamiliari;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: ml. 7,50;
- distanza minima dalla strada: ml. 10,00;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

#### **2. Ampliamenti di edifici residenziali**

- Volume massimo ammesso per ogni unità abitativa: mc. 800;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: ml. 7,50;

- distanza minima dalla strada: ml. 10,00; nel caso in cui il fabbricato da ampliare sia ad una distanza dalla strada inferiore a ml. 10,00, con l'ampliamento non si deve sopravanzare verso la strada l'edificio esistente;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

### **3. Ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la eliminazione di scale esterne**

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni ed eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, e potrà prevedere la formazione dei servizi igienici mancanti, e la ricomprensione nel volume 1 dell'edificio di scale esterne.

I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'adeguamento igienico sanitario, la costruzione di servizi igienici e la eliminazione di scale esterne sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati.

Nel caso di interventi su edifici ubicati ad una distanza dalla strada inferiore a ml. 10,00 l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada.

Le scale esterne possono essere sempre eliminate anche se ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

### **4. Demolizioni e ricostruzioni in loco**

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario anche in deroga ai parametri metrici delle presenti N.T.A e di Legge.

### **5. Destinazioni d'uso**

Nella sottozona E4 per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti sono ammessi destinazioni d'uso residenziali, commerciali (commercio al minuto con vendita solo di articoli di largo e generale consumo) e di artigianato di servizio non molesto e non rumoroso.

Non sono ammesse le destinazioni d'uso agrituristiche.

Sono fatte salve inoltre le destinazioni d'uso esistenti difformi da quelle previste nel 1 comma del presente punto 5 normate dal successivo articolo 44.

## **Art. 39 - EDIFICI DA TUTELARE AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85**

Si tratta di edifici che rivestono interesse di carattere storico ambientale secondo la tradizione locale della casa rurale.

Per tale motivo sono stati inseriti nell' art. 19 - zona A1 " EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E GRADO DI PROTEZIONE".

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

- a) residenza;
- b) attività agrituristiche (con ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, ecc.);
- c) insediamenti sportivi: sportings clubs relazionati a impianti e ad attività che siano compatibili con i caratteri paesistici del luogo;
- d) ateliers d'artigianato (restauro di oggetti d'uso, di mobili, ecc.), laboratori per la produzione di ceramiche, vetri e ferri artistici, studi di fotografia e professionali, piccoli laboratori legati alla produzione e all'uso di tecnologie informatiche;
- e) attrezzature pubbliche e servizi sociali (sedi o dipendenze di istituti per anziani e disagiabili, sedi di organizzazioni o di clubs sportivi e giovanili, attrezzature dell'assistenza pubbliche o private).

Nella destinazione d'uso residenziale è consentita la formazione di servizi sportivi e del tempo libero connessi alla residenza quali: campo da tennis, piscina, elementi di arredo degli spazi verdi, ecc.

**Art. 40 - EDIFICI TUTELATI AI SENSI DELLA LEGGE 1.6.1939 N. 1089.**

Per tali edifici sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalla L.S. 1.6.39 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni, d'intesa e previo nulla osta della competente Sovrintendenza ai Monumenti.

**Art.41 - EDIFICI ESISTENTI AVENTI DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AGRICOLA MA COMPATIBILE CON LE ATTIVITA' AGRICOLE**

Per gli edifici esistenti aventi destinazione d' uso agrituristica valgono le norme di cui ai precedenti articoli. Per tutti gli altri edifici o locali già esistenti all' adozione del Piano nei quali si svolgono attività industriali, artigianali, artigianali di servizio, commerciali, direzionali o simili, e che si ritengono compatibili, per le specifiche attività che vi si svolgono, con la zona agricola, sono previsti i seguenti interventi solo per esigenze relative all' adeguamento dell' igiene ambientale e della sicurezza del lavoro, alla legislazione vigente e per l' applicazione delle leggi vigenti, senza variazioni delle attività svolte:

- recinzione delle aree di proprietà interessate dalle attività di cui sopra ;
- ristrutturazione e/o ampliamento, da realizzarsi anche in fasi successive fino ad un massimo del 30 % della superficie lorda adibita, anche su più piani, alla attività non di tipo agricolo;
- utilizzo di tutta l' area di proprietà per lo svolgimento all' aperto delle attività produttive o commerciali, che inoltre, a norma dell' art. 76 punto b) della L.R. 61/85 può essere utilizzata per deposito di materiali o esposizioni a cielo aperto;
- l' ampliamento non può in ogni caso superare la superficie lorda di mq 300,00, anche su più piani;
- nel progetto di ampliamento deve essere prevista l' area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l' edificio;
- parte del volume del fabbricato per una cubatura massima di 500 mc, può essere utilizzata a fini residenziali ( abitazione del custode o del proprietario) e in questo caso l' eventuale aumento di superficie di calpestio non riduce o elimina la possibilità dell' ampliamento dei 300 mq di cui sopra;
- non sono consentite nè le variazioni di destinazione d' uso nè modifiche al tipo di attività svolta; alla eventuale cessazione dell' attività esistente il fabbricato sarà sottoposto alla normativa della zona urbanistica su cui è ubicato. Ogni intervento edificatorio in detti fabbricati è sottoposto alle seguenti norme:
- ampliamento massimo autorizzabile:30 % della superficie lorda con un max di 300 mq;
- volume massimo abitazione a servizio dell' attività: 600 mc da recuperare all' interno del volume esistente;
- distanza dalle strade: non sopravanzare il fabbricato esistente verso la strada;
- distanza minima fra edifici con pareti finestrate: ml 10,00
- distanza minima fra fabbricati senza pareti finestrate: pari all' altezza dell' edificio più alto con un minimo di ml 5,00 o in aderenza;
- standards: art. 25 L.R. 61/1985.
- Per gli interventi di ristrutturazione non sono richiesti gli standars di cui al punto precedente.

**Art. 42 – EDIFICI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO (art. 4 L.R. 24/85)**

Per alcuni edifici esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, che risultano dismessi in parte o completamente, si è provveduto alla loro individuazione, ed è stata predisposta una scheda informativa che è stata compilata per ogni singolo fabbricato.

Per tali fabbricati sono previsti interventi di ristrutturazione con il mantenimento della volumetria originaria e con la possibilità di ricavare più unità abitative.

La scheda contiene informazioni riguardanti data catastali, tipo insediativo, caratteristiche ambientali, presenza delle opere di urbanizzazione, dati stereometrici, destinazione d'uso originarie e ammesse, dati abitativi, caratteristiche costruttive e documentazione fotografica.

La scheda fornisce inoltre le modalità degli interventi e in alcuni casi dà indicazioni sulla possibilità di demolizione di parte del fabbricato per ragioni di pubblico interesse.

#### **Art.43- CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELL' EDILIZIA RURALE**

I soggetti che fruiranno degli interventi relativi alle zone agricole, sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni, dovranno inoltre rispettare nella progettazione edilizia le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali di seguito descritte in applicazione dell'articolo 10 L.R. 24/85.

- 1) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti; sono consentite le sopraelevazioni per il raggiungimento dei minimi di altezza nel riutilizzo residenziale di manufatti di servizio quali stalle - fienili di modeste dimensioni.
- 2) La pianta finale del fabbricato dovrà essere in genere rettangolare con rapporto tra lunghezza e larghezza maggiore o uguale a 1,5.
- 3) La profondità del corpo di fabbrica, se nuovo, non dovrà superare i ml. 10; se risultante da ampliamento, corrisponderà alla profondità esistente.
- 4) Il tetto per le nuove costruzioni è prescritto a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza contenuta tra il 30% e il 40%.  
Per gli ampliamenti sono ammesse le 4 falde, nel caso preesista e si tratti di preesistenze non recenti. Il materiale di copertura da usare è il cotto di cotto a colorazione naturale.
- 5) L'altezza dei corpi di fabbrica, all'estradosso dell'ultimo solaio, dovrà essere contenuta tra ml. 5,80 e 6,30, per le nuove costruzioni; per gli ampliamenti dovrà corrispondere a quella attigua esistente.
- 6) Sono assolutamente vietati poggiosi, terrazze a sbalzo, e scale a giorno nelle nuove costruzioni; i porticati sono ammessi sul lato sud, ricavati all'interno del volume edilizio.
- 7) La forometria dovrà essere eseguita con fori rettangolari, con lato lungo verticale, e con rapporto tra altezza e larghezza di circa 1,5 ed in ogni caso del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti, nelle case con caratteri ambientali; le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5, per una larghezza max di cm. 12; le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con le finestre.
- 8) Gli infissi esterni dovranno essere in legno pieno a doppio battente in legno dipinto, pieghevoli esternamente, arretrati rispetto al filo muro esterno.
- 9) La cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di una misura compresa tra i 20 e i 40 cm. e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature.
- 10) La gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino agli spigoli del fabbricato; sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.
- 11) I camini, se previsti, per la parte verticale, dovranno risaltare dalle murature, con sporgenza compresa tra i 15 e 25 cm. ed essere opportunamente sagomati; in corrispondenza della cornice di gronda dovranno pure risaltare rispetto ad essa; la parte terminale dovrà essere rivestita con mattoni in foglio ed intonacati e dovrà terminare con forme tradizionali, con eventuale copertura in coppi a due falde; sono consentite canne fumarie interne con terminale come sopra precisato.
- 12) Il materiale esterno da usare sarà l'intonaco con colore incorporato oppure intonaci civili tinteggiati con colori a base di calce; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, o marmo o altri materiali. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco, al beige, al mattone, con risalto di tono più scuro per gli infissi dipinti, a meno che non vi siano tracce di colore originario chiaramente individuabili, nel qual caso sono da confermare.
- 13) L'eventuale costruzione di annessi rustici, dovrà essere realizzata con materiali il più possibile analoghi a quelli precisati per la residenza, salvo che per la forometria e salvo diverse esigenze documentate, su attestato dell'I.P.A.



Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra citati, nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, allo scopo di migliorare l'intervento globale e di unificare la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

#### **Art. 44- ZONA F1- ISTRUZIONE**

Sono le parti del territorio comunale destinate ad ospitare edifici scolastici di ogni ordine e grado.

E' ammessa anche la funzione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode.

Nelle zone in oggetto sono inoltre insediabili tutte le attrezzature di supporto all'attività scolastica, compresi i parcheggi ad esclusivo servizio della funzione di zona.

In queste zone l'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene per interventi diretti secondo i parametri di seguito riportati:

**indice di edificabilità fondiaria:** non può essere superiore a 3 mc/mq;

**rapporto di copertura massimo:** non può superare il 40% nei casi di ampliamento di strutture esistenti, ed il 30% per le attrezzature di progetto;

**altezza massima:** ml. 12. Altezze maggiori sono consentite solo per particolari e documentate esigenze;

**distanza dai confini:** non può essere inferiore a ml. 5;

**distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml. 5; in caso di ampliamento è consentito seguire gli allineamenti preesistenti.

**distanza tra i fabbricati:** non può essere inferiore a ml. 10.

#### **Art. 45- ZONA F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Sono le parti del territorio comunale destinate ad ospitare attrezzature civiche, culturali, sociali, ricreative, sanitarie, assistenziali e religiose, militari, uffici pubblici, pubblici servizi, ecc..

Negli ambiti in questione l'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene per interventi diretti secondo i parametri di seguito riportati:

**indice di edificabilità fondiaria:** non può essere superiore a 3 mc/mq;

**rapporto di copertura massimo:**40%; altezza massima: ml. 9,50. Altezze maggiori sono consentite solo per particolari e documentate esigenze;

**distanza dai confini:** non può essere inferiore a ml.5; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti

**distanza tra i fabbricati:** non può essere inferiore a ml. 10. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o da ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore di ml. 5 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5 dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6. Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9, punto 2 del D.M. 1444/1968, è applicabile esclusivamente a pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore a ml. 6 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante;

**distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml. 5; in caso di ampliamento è consentito seguire gli allineamenti preesistenti.

E' ammessa la deroga alle prescrizioni ora elencate soltanto per interventi che derivino da programmi (piani particolareggiati o progetti esecutivi) di iniziativa di enti pubblici.

#### **Art. 46- ZONA F3/1 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

In queste zone, destinate, a seguito di opportuna piantumazione e dell'allestimento di adeguate attrezzature, al gioco dei bambini ed alla ricreazione nel verde, è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione di quelle strettamente connesse alla funzione di zona (impianti per il gioco, attrezzature di ristoro, ricreative e culturali). Tali attrezzature dovranno rispettare l'indice di edificabilità fondiaria di 0,1 mc/mq. L'iniziativa della loro realizzazione dovrà

essere di esclusiva competenza comunale; ne è ammessa la gestione da parte di privati, a seguito della stipula di apposita convenzione con l'ente pubblico.

L'attuazione di queste zone dovrà avvenire sulla base di progetti atti a definire il sistema del verde descrivendone i tipi di piantumazioni, loro posizionamento, trattamento degli spazi scoperti, posizionamento dei percorsi e degli spazi di sosta, attrezzature degli stessi e modalità di formazione degli spazi lastricati, reti di illuminazione con descrizione dei corpi illuminati, reti di irrigazione. I progetti dovranno inoltre contenere nel caso di formazione di volumi per le destinazioni d'uso consentite, gli esecutivi per la loro realizzazione.

#### **Art. 47- ZONA F3/2- VERDE PER IMPIANTI SPORTIVI**

Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport agonistico od amatoriale, e per il tempo libero.

Oltre agli impianti sportivi in senso stretto, nelle zone in oggetto è consentito l'insediamento di attrezzature di servizio, complementari alla funzione principale (locali di ristoro e per la ricreazione, sedi di associazioni sportive, servizi sanitari, sport houses per gli atleti, ecc.).

E' altresì ammessa la funzione residenziale limitatamente all'abitazione del custode.

Il volume edificabile per le costruzioni accessorie o complementari agli impianti sportivi all'aperto e per gli impianti sportivi coperti sarà determinato caso per caso a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare sulla base dei progetti esecutivi delle opere da realizzare.

L'altezza delle costruzioni non potrà superare i ml. 8, fatta eccezione per particolari e documentate esigenze relative agli impianti sportivi coperti.

Nelle zone di cui al presente titolo potranno essere ricavate superfici a parcheggio di servizio agli impianti sportivi. La dimensione e le modalità di costruzione dei parcheggi dovranno essere poste in relazione alle caratteristiche dell'attività sportiva svolta in ciascuna zona (sport agonistico, sport dilettantistico, scala urbana, scala di quartiere).

#### **Art. 48- ZONA F3/3 - VERDE PRIVATO VINCOLATO**

Nelle zone di verde privato sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti.

Sono vietati gli abbattimenti degli alberi ed essenza pregiata; possono essere invece abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve.

Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune.

Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione.

Per le costruzioni incluse in tali aree, sono consentite opere di manutenzione, restauro, ristrutturazione e di ampliamento. La dimensione volumetrica degli ampliamenti non dovrà superare il valore massimo di 1 mc./mq. compresi i volumi esistenti, con un limite massimo complessivo di 120 mc.

Gli ampliamenti dovranno essere realizzati privilegiando l'addizione dei nuovi volumi di fabbricati esistenti nelle posizioni che garantiscano il minor impatto possibile sul verde vincolato esistente.

Le altezze degli ampliamenti non dovranno superare quelle degli edifici a cui si aggregano.

Per distanze e distacchi valgono i limiti di cui alle zone di completamento B2.

#### **Art. 49- ZONA F4 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

In tali zone è consentita esclusivamente la costruzione di edifici ed attrezzature per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie e per i servizi comunali o di altri enti pubblici; in esse potranno essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine SIP ed ENEL, depositi, magazzini, officine, ecc.

Viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati di ml.10,00 , e l'altezza massima di ml. 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici sarà demandato alla Commissione Edilizia Comunale l'attento esame dei progetti, in relazione alla funzionalità

dell'impianto, è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati. Eventuali deroghe che si rendessero necessarie potranno essere consentite in presenza di comprovata necessità per la realizzazione tecnica degli impianti in oggetto.

#### **Art. 50 ZONA F5 - PARCHEGGI**

Le zone di cui al presente titolo sono vincolate per il mantenimento, l'espansione o la realizzazione ex novo di spazi pubblici per la sosta e il parcheggio di superficie dei veicoli a motore.

La perimetrazione indicata nelle tavole di zonizzazione deve essere considerata indicativa: in fase esecutiva potrà subire contenute modifiche conseguenti all'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Prima dei lavori i tracciati definiti sull'area con punti fissi di linee e di livello dovranno essere verificati ed approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nella formazione dei parcheggi dovranno essere prevista la presenza di alberature per l'ombreggiamento degli stessi in proporzione di almeno un albero ogni due posti macchina.

#### **Art. 51- ZONA F6 - IMPIANTI CIMITERIALI**

Le zone di cui al presente titolo sono vincolate al funzionamento e alla costruzione di opere di funzionamento delle attrezzature cimiteriali.

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

#### **Art. 52- ZONA F7 – IMPIANTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

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

#### **Art. 53- ZONA F8 – ATTREZZATURE STRADALI**

E' istituita un'area di salvaguardia inedificabile per la costruzione della bretella di collegamento tra la SS 482 "ERIDANIA" e la SS 434 "Transpolesana".

#### **Art. 54- ACCESSO TEMPORANEO**

La "Zona Produttiva di previsione con P.d.L. approvato – D3" è collegata alla SP n. 47 con proprio autonomo accesso collocato in prossimità dello svincolo di progetto della strada di raccordo con la SS 434 transpolesana.

Tale accesso è da considerarsi come temporaneo e da rimuoversi non appena sarà realizzata l'infrastrutturazione della "Zona Produttiva di Previsone – D3/1" che dovrà prevederne un collegamento interno con un nuovo ed idoneo accesso della viabilità interna.

Il collegamento definitivo alla SP n. 47 dovrà avvenire per l'intera zona produttiva, esistente e di previsione, attraverso l'accesso previsto a seguito di allargamento della sede stradale della stessa SP 47 in prossimità dello svincolo sopracitato.

#### **Art. 55- VINCOLO ELETTRDOTTO**

A recepimento della D.G.R. n. 1526 del 11 Aprile 2000 relativa alle disposizioni di cui alla L.R. n. 27/93 e L.R. n. 48/99 con oggetto alla prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti, nella cartografia di variante sono state inserite le fasce di rispetto prescritte.

Entro tali fasce è esclusa l'edificazione di manufatti che comportino un'abituale e prolungata permanenza umana.

Distanze da osservare dalla proiezione sul terreno dall'asse centrale della linea dei cavi aerei:

- 1) ml. 150 per elettrodotti con tensione di 380Kv;

2) ml. 80 per elettrodotti con tensione di 220 Kv;

3) ml. 70 per elettrodotti con tensione di 132Kv;

E' facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, fornire particolari prescrizioni tecniche e particolari accorgimenti di vigilanza per la realizzazione di opere all'interno di questa zona di rispetto per garantire l'eliminazione di ogni possibile rischio.

#### **Art. 56- ZONA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE**

Lungo le fasce di rispetto stradale e fluviale è vietata ogni nuova costruzione. Queste zone sono, in via normale, destinate alla pratica agricola; entro tali fasce sono consentiti interventi di recupero e di ampliamento degli edifici rurali ai sensi dell'art. 7 L.R. 24/1985 secondo le specifiche indicazioni riportate dalle presenti norme, in relazione alle zone agricole (E/1 , E2, E3, E4) in cui le stesse ricadono.

La realizzazione degli interventi è subordinata all'acquisizione di un nulla-osta degli Enti competenti (Genio Civile, Anas, Provincia, ecc.) attestante che le opere previste non contrastino con eventuali progetti esecutivi avviati.

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

L'ampliamento degli edifici esistenti può essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Nelle diverse fasce di rispetto sono consentite le seguenti opere:

**1) fasce di rispetto stradale:** ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o delle strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di trasformazione elettrica;

**2) fasce di rispetto fluviale:** opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente, alla sistemazione idrogeologica dei terreni, alla costruzione dei manufatti necessari alla sorveglianza ed alla regolazione del regime idraulico.

#### **Art. 57- ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Le zone in questione possono venire utilizzate soltanto per l'eventuale ampliamento delle attrezzature cimiteriali; in esse, pertanto, è fatto divieto di realizzare qualsiasi altro tipo di costruzione.

#### **Art. 58- ZONA DI RISPETTO DEPURATORI**

In tali ambiti è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia a diretto servizio del depuratore o necessario all'ampliamento degli impianti.

La larghezza della fascia di rispetto non deve essere inferiore a m. 100.

#### **Art. 59 - VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO**

Le zone di cui al presente titolo sono vincolate per il mantenimento, l'ampliamento o la realizzazione ex novo di spazi pubblici per la circolazione dei veicoli e delle persone.

All'indicazione dei tracciati viari riportata nelle tavole di zonizzazione in fase esecutiva potranno essere apportate contenute modifiche, conseguenti all'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Sono sempre consentiti gli interventi sulla viabilità esistenti che si rendono necessari per opere risezionatura, e per formazione di percorsi pedonali.

Le nuove viabilità dovranno avere le seguenti caratteristiche tecniche di minima:

**a) Viabilità urbana:** quella su cui si sviluppano i collegamenti tra insediamenti; la larghezza minima della sede carrabile deve essere non inferiore a ml. 7,00 + 1,50 + 1,50 per le zone residenziali, a ml. 8,00 + 1,50 + 1,50 per le zone produttive industriali e commerciali.

**b) Viabilità di servizio:** quella che consente l'accesso ai singoli edifici; la larghezza minima della sede carrabile deve essere non inferiore a ml. 6,00 + 1,50 + 1,50.

Prima dei lavori, i tracciati definiti sull'area con punti fissi di linee e di livello dovranno essere verificati ed approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere previste dal presente articolo sono soggette a concessione.

#### **Art. 60 - PERCORSI CICLABILI**

L'individuazione nel P.R.G. del tracciato dei percorsi ciclabili potrà subire in fase esecutiva contenute modifiche derivanti dalla non corrispondenza delle indicazioni cartografiche allo stato di fatto. Diverse individuazioni dei tracciti potranno derivare dalla formazione di un apposito Piano di settore della viabilità ciclabile.

Tali percorsi dovranno essere realizzati secondo le indicazioni dimensionali di cui all'art. 4 di cui al D.G.R. n. 8018 del 27.12.1991.

Per i privati la cessione gratuita dell'Amministrazione Comunale di un'area destinata a percorso pedonale determina la possibilità di conteggiare la medesima a fini edificatori secondo gli indici della zona omogenea adiacente al percorso stesso nonchè la corrispondente riduzione dalle distanze minime dai confini.

In assenza della cessione, di cui al comma precedente, gli edifici devono sorgere a una distanza dal percorso pari alla loro altezza con un minimo di ml. 5,00.

#### **Art. 61 - VINCOLO GASDOTTO**

E' istituita un'area di salvaguardia per la linea di gasdotto in pressione che attraversa il territorio comunale; tale area di salvaguardia si distingue in:

**1)** zona di tutela assoluta: ha una estensione di 5,00 ml. di profondità rispetto all'asse della tubazione.

E' vietata ogni nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

**2)** zona di rispetto: ha una estensione di 20,00 ml. di profondità rispetto all'asse della tubazione.

I progetti edilizi riguardanti tale area di rispetto, compresi i movimenti terra e la realizzazione di strade e opere di urbanizzazione devono riportare la linea del gasdotto con adeguate misure planimetriche e di quota sia dello stato di fatto sia della sistemazione di progetto.

E' facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, fornire particolari prescrizioni tecniche e particolari accorgimenti di vigilanza per la realizzazione di opere all'interno di questa zona di rispetto per garantire l'eliminazione di ogni possibile rischio.

### **TITOLO III°: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 62 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Al presente P.R.G. e alle presenti norme si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 71 della legge regionale 27/06/1985, n 61, con esclusione delle concessioni od autorizzazioni rilasciate, prima della adozione del P.R.G., con la normativa precedente.

**Art. 63 - VINCOLI DI INEDIFICABILITA' DERIVANTI DA CONCESSIONI GIA' RILASCIATE NELLA ZONA RURALE**

I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze edilizie o concessioni ad edificare già rilasciate, relativi alla zona rurale, rimangono confermati qualora il P.R.G. non preveda una diversa destinazione per detta zona.

**Art . 64 - DEROGHE**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 80 della legge regionale 27/06/1985 n 61.

**Art. 65 - DEROGA ALLE DISTANZE DAI CONFINI**

In tutte le aree territoriali omogenee di completamento e aree di interesse pubblico, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà può essere ridotta al disotto di quanto previsto dalla vigente normativa, solo previo assenso dei proprietari confinanti, documentato, con atto notarile regolarmente registrato e trascritto.

E' sempre consentita in tutte le zone territoriali omogenee l' edificazione in confine di proprietà, quando i confinanti richiedano contemporaneamente la concessione ad edificare.

**Art. 66 - ABROGAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE E SUCCESSIVE VARIANTI**

Il presente P.R.G. annulla e sostituisce il vigente P.R.G. nonché le successive varianti.

**Art. 67 - ABROGAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il Regolamento Edilizio presentato contestualmente alla Variante Generale al P.R.G. sostituisce il vigente Regolamento a tutti gli effetti.

**INDICE****TITOLO I°: DISPOSIZIONI GENERALI****CAPO I - APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

Art.	1 - Richiamo a disposizioni di Legge	pag.	1
"	2 - Disposizioni generali	pag.	1
"	3 - Elaborati del P.R.G.	pag.	1
"	4 - Riferimento a tavole di P.R.G.	pag.	2

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

Art.	5 - Indici urbanistici	pag.	3
"	6 - Utilizzazione degli indici	pag.	3
"	7 - Definizioni generali	pag.	4
"	8 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	pag.	5

**CAPO III - CARATTERISTICHE D'INTERVENTO**

Art.	9 - Definizione delle tipologie prevalenti	pag.	7
"	10 - Categorie e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente	pag.	8
"	11 - Destinazione d'uso dei suoli e degli edifici	pag.	8

**CAPO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Art.	12 - Modalità di attuazione del Piano	pag.	9
"	13 - Piani urbanistici attuativi	pag.	9
"	14 - Concessioni ed autorizzazioni edilizie	pag.	10

**CAPO V - TUTELA DELL'AMBIENTE**

Art.	15 - Tutela generale dell'ambiente	pag.	11
"	16 - Disciplina degli interventi	pag.	11
"	17 - Disciplina delle aree a verde	pag.	11

**TITOLO II°: DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE - NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE PRESCRIZIONI GENERALI****CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO**

Art.	18 - Divisione del territorio in zone omogenee	pag.	12
Art.	19 - Zona A1 - Edifici di interesse storico ambientale e grado di protezione	pag.	13
Art.	20 - Zona A2 - Area del centro storico comprendente Aree e/o edifici di interesse storico ambientale	pag.	18
Art.	21 - Elementi costruttivi, materiali, finiture edilizie prescritti nella zona A2	pag.	19
"	22 - Zona B - Residenziale di completamento	pag.	22
"	23 - Zona di completamento B1	pag.	23
"	24 - Zona di completamento B2	pag.	24
"	24/bis - Zona C1 - Residenziale	pag.	24

"	25 - Zona C2 - Residenziale estensiva di espansione	pag. 26
"	26 - Zona C2/2 - Con P. di L. residenziale approvato	pag. 27
"	27 - Zona D1 - Produttiva di completamento	pag. 27
"	28 - Zona D3 - Produttiva di previsione con P.d.L. approvato	pag. 28
"	29 - Zona D3/1 – Produttiva di previsione	pag. 28
"	30- Zona D4 - Artigianale commerciale direzionale di previsione	pag. 30
"	31 - Zona D6 - Agroindustriale esistente	pag. 31
"	32 - Zona D8 - Attracco fluviale	pag. 32
"	33 - Zona D9 - Turistico ricreativa e tempo libero	pag. 32
"	34 - Zona E - Agricola	pag. 32
"	35 - Sottozona E/1	pag. 36
"	36 - Sottozona E2	pag. 38
"	37 - Sottozona E3	pag. 45
"	38 - Sottozona E4	pag. 52
"	39 - Edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85	pag. 53
"	40 - Edifici tutelati ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089	pag. 54
"	41 - Edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella agricola ma compatibile con le attività agricole	pag. 54
"	42 – Edifici Esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo (art. 4 L.R. 24/85)	pag. 55
"	43 - Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale	pag. 55
"	44 - Zona F1 - Istruzione	pag. 56
"	45 - Zona F2 - Attrezzature di interesse comune	pag. 57
"	46 - Zona F3/1 - Verde pubblico attrezzato	pag. 57
"	47 - Zona F3/2 - Verde per impianti sportivi	pag. 58
"	48 - Zona F3/3 - Verde privato vincolato	pag. 58
"	49 - Zona F4 - Attrezzature tecnologiche	pag. 58
"	50 - Zona F5 - Parcheggi	pag. 59
"	51 - Zona F6 - Impianti cimiteriali	pag. 59
"	52 – Zona F7 –Impianti di approvvigionamento idrico	pag. 59
"	53 – Zona F8 – Atrrezzature Stradali	pag. 59
"	54 – Accesso temporaneo	pag. 59
"	55 – Vincolo Elettrodotto	pag. 60
"	56 - Zona di rispetto stradale e fluviale	pag. 60
"	57 - Zona di rispetto cimiteriale	pag. 61
"	58 - Zona di rispetto depuratore	pag. 61
"	59 - Viabilità esistente e di progetto	pag. 61
"	60 - Percorsi ciclabili e pedonali	pag. 61
"	61 - Vincolo gasdotto	pag. 62

### TITOLO III° : DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.	62 - Misure di salvaguardia	pag. 62
"	63 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate nella zona rurale	pag. 62
"	64 - Deroghe	pag. 62
"	65 - Deroga alla distanze dai confini	pag. 62
"	66 - Abrogazione del P.R.G. vigente e successive varianti	pag. 63
"	67 - Abrogazione del Regolamento Edilizio	pag. 63