



COMUNE DI CRESPINO PROVINCIA DI UDINE

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adozione del. CC. n. 114 del 23.9.1988

Approvazione PRG con GRV n. 4302 del 30.7.91, con prescrizioni

Adozione variante n. 3 con del. CC. 06 del 10.3.1995

Approvazione Variante con D.G.R.V. n. 4253 del 24.9.1996

Progettista: Cavestro Terenzio di Monselice

Progettista variante: Mazzali Pierangelo di Lendinara

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NB. la presente copia è esclusivamente riservata ad un utilizzo interno d'ufficio e deve essere intesa senza valore autentico, tutti i diritti sono riservati al Comune di Crespino

INDICE

TITOLO 1°	5
DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
APPLICAZIONE DEL P.R.G.	5
TITOLO 2°	7
DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE - NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE PRESCRIZIONI GENERALI.....	7
ZONE RESIDENZIALI.....	7
1 - Destinazioni d'uso.....	8
2 - Lotti di pertinenza di fabbricati di valore storico ambientale	8
3- Superfetazioni nelle diverse "categorie di intervento"	8
4 - Interventi Urgenti	9
5 - Destinazioni d'uso degli edifici di carattere monumentale o di valore storico- ambientale, vincolati ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/85.	9
a) MANUTENZIONE ORDINARIA	11
b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	11
c) INTERVENTI CHE SUPERANO I FINI MANUTENTIVI.....	12
CATEGORIE DI INTERVENTO	12
2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (Grado di protezione 2).....	13
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	15
3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI (Grado di protezione 3).....	15
4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D2 (Grado di protezione 4a)	16
5) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3 (Grado di protezione 4b)	16
6) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (Grado di protezione 5)	17
7) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (Grado di protezione 6).....	17
SUPERFETAZIONI NELLE DIVERSE CATEGORIE DI INTERVENTO.....	17
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA PRESENTAZIONE DEI PIANI DI.....	18
RECUPERO	18
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIESTA DI CONCESSIONE.....	19
PER GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	20
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE.....	20
CONVENZIONI.....	20
Modalita' degli ampliamenti	23
Nuove costruzioni	24
ZONE PRODUTTIVE E PORTUALI	27
A) - VIGENTI	27
B) - DI NUOVA ESPANSIONE.....	28
C) - DI COMPLETAMENTO	28
ZONE AGRICOLE.....	32
1 - Nuovi Edifici Residenziali	33
2- Edifici Residenziali Esistenti.....	33
3 - Ampliamenti edilizi.....	33
4- Modalita' di ampliamento degli edifici.	34
5 - Adeguamento dei vani esistenti abitabili.....	34
6 - Edifici di valore ambientale e storico-monumentale.....	34
7 - Annessi rustici, stalle e fienili.....	33
8 - Allevamenti zootecnici di tipo intensivo o industriale.....	35

9 - Aree piantumate di pertinenza degli allevamenti zootecnici aziendali o industriali, degli annessi rustici e degli insediamenti di tipo agro-industriale.....	36
10 - Nuove strade e nuovi accessi	36
11 - Indici parametrici	36
12 - Destinazioni d'uso degli edifici di carattere ambientale o di valore storico-ambientale vincolati ai sensi. dell'art.10 della L.R. 05.03.1985, n.24.....	37
ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE.....	40
ZONE DI RISPETTO.....	42

TITOLO 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

APPLICAZIONE DEL P.R.G.

ART. 1 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

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

- Legge 01.06.1939, n.1089;
- Legge 29.06.1939, n.1497;
- Legge 17.08.1942, n.1150 con successive modifiche e integrazioni;
- Legge 03.11.1952, n.1902;
- Legge 10.02.1953, n. 63;
- Legge 29.09.1964, n.847;
- Legge 05.07.1966, n.517;
- Legge 06.08.1967, n.765;
- Circ. Ministeriale LL.PP. 28.10.1967, n.3210;
- D.M. LL.PP. 01.04.1968, n.1404;
- D.M. LL.PP. 02.04.1968, n.1444;
- L -egge 1 9.11.1968, 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.

Allo scopo di regolare le attività edilizie e urbanistiche nell'ambito delle singole zone nelle quali il territorio comunale è stato suddiviso, ogni intervento relativo ad edifici, siano essi nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche e ampliamenti di qualsiasi natura ed entità, e ogni altro intervento di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio, deve rispettare le prescrizioni di carattere generale e particolare previste dalle presenti "Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G." e le disposizioni contenute nel "Regolamento Edilizio Comunale".

ART. 2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE (modalità di attuazione del P.R. G.)

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

1) Gli strumenti di attuazione di iniziativa Comunale sono:

a) Piani Particolareggiati, di cui all'art.13 della Legge 17 agosto 1942 n. 1:50 (P. P. E.).

Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 (P.E.E.P.).

c) Piani delle aree destinate agli insediamento produttivi di cui all'art.27 della Legge 22 agosto 1971 n. 865 (P.I. P.).

d) Piani di recupero di cui all'art. 27 della Legge 05.08.1978 n.457 (P. R.).

2) Gli Strumenti di attuazione di iniziativa privata sono:

Piani di lottizzazione convenzionati (P. di L.C.) di cui all'art.18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

b) Piani di Recupero (P.R.).

ART. 3 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio Comunale, dove non sia prescritta l'approvazione di un piano attuativo, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Nel caso in cui l'intervento interessi piu' unita' edilizie (es.: fabbricato a schiera o a cortina) e superi i fini manutentivi, la richiesta di concessione edilizia, dovra' essere corredata da un progetto unitario di fattibilita'.

Qualora il progetto interessi un immobile in cui coesistano diverse proprieta' non interessate ad alcun intervento edilizio, il primo richiedente concessione edilizia lo potra' presentare anche senza il parere favorevole degli altri proprietari.

A tale progetto unitario si dovranno attenere gli interventi successivi, che a discrezione della Commissione Edilizia Comunale, potranno modificarlo purché i prospetti assumano l'unitarietà necessaria alla valorizzazione dei fabbricati.

Il progetto unitario sara' esaminato dalla commissione edilizia preliminarmente all'esame del progetto edilizio e dovra' contenere i seguenti elaborati:

a) lo stato attuale dei prospetti principali in scala 1:100, la documentazione fotografica degli stessi, sia d'insieme che di dettaglio e le piante dei vari piani (eventualmente desunte da quelle catastali per le parti non di proprieta'), e la documentazione storica o iconografica relativa al fabbricato;

b) lo stato di progetto dei prospetti principali, nonche' i particolari esecutivi degli elementi principali (serramenti, bancali, cornici, modanature, ecc...) in scala 1:20; tavola comparativa dei prospetti in scala 1:100, con evidenziate in rosso le nuove aperture e in giallo le chiusure; sui prospetti principali dovra' essere evidenziata la parte interessata al primo intervento.

ART. 4- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEFINIZIONI

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e trasformazioni d'uso, si devono osservare, oltre alle disposizioni statali e regionali vigenti, le norme e le prescrizioni relative alle singole zone nelle quali e' diviso l'intero territorio comunale.

Per quanto riguarda le precedenti norme del Regolamento Edilizio, alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale si ritengono abrogate se in contrasto.

ART. 5 - ATTUAZIONE DEL P.R.G. E COORDINAMENTO URBANISTICO

La disciplina urbanistica e' tutto cio' che attiene all'uso del territorio in conformita' a quanto disposto dalla Legge Regionale n. 61 del 27 giugno 1985 e dalle leggi statali e regionali vigenti.

Il territorio Comunale e' stato suddiviso nelle, zone territoriali omogenee descritte negli articoli seguenti.

TITOLO 2°

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE - NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE PRESCRIZIONI GENERALI

ZONE RESIDENZIALI

ART. 6 - ZONA A - CENTRO STORICO

Tale zona comprende le aree e gli edifici, del centro e dei nuclei che hanno particolare valore storico ambientale, gli edifici e gli insediamenti rurali di cui all'art. 10 della L.R. 05.03.85, n.24. In tali aree, ogni tipo di intervento ad esclusione di quelli previsti dall'art.31 lett. a), b), c) e d) della L. 457/1978 e' subordinato all'approvazione di un P.P. o di un P. di R.. Qualunque intervento, comunque dovra' prevedere l'eliminazione delle superfetazioni e fare riferimento alle tipologie tradizionali conservando il più' possibile le caratteristiche originarie.

Per gli interventi di cui all' art.31 lett. c) e d) della L.457/78 e' fatto obbligo in rispetto del rapporto minimo pari ad un ottavo di superficie finestrata rispetto a quella dei pavimenti.

Gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono classificati secondo il loro valore e soggetti a gradi di protezione (categorie di intervento) a questo corrispondenti.

Le categorie di intervento previste sono:

- 1) Restauro (Grado di protezione 1)
- 2) Risanamento Conservativo; (GP2)
- 3) Ristrutturazione Edilizia D1; (GP3)
- 4) Ristrutturazione Edilizia D2; (GP4a)
- 5) Ristrutturazione Edilizia D3; (GP4b)
- 6) Demolizione con Ricostruzione; (GP5)
- 7) Demolizione senza Ricostruzione; (GP6)

Per gli insediamenti rurali di cui all'art.10 L.R. 24/85 valgono le indicazioni riportate sulle schede di censimento che costituiscono parte integrante della presente normativa.

In questa zona vigono le seguenti ulteriori prescrizioni:

1 - Destinazioni d'uso

Compatibilmente con il grado di protezione dei singoli manufatti e nei limiti delle indicazioni generali contenute nelle tavole di P.R.G., fatto salvo quanto specificato al successivo punto 5, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza, qualunque sia il tipo di godimento;
- b) Servizi sociali, pubblici e privati;
- c) Uffici pubblici e privati;
- d) Negozi e attività commerciali, ivi compresi: ristoranti, bar, ecc.;
- e) Strutture per la ricezione (a carattere alberghiero, ecc.).

E' consentita la modifica delle destinazioni d'uso esistenti, purché all'interno delle destinazioni d'uso sopra menzionate e purché ciò non risulti in contrasto con quanto prescritto in eventuali P.d.R. e P. P..

Il semplice cambiamento di destinazioni d'uso, senza opere a ciò preordinate, deve essere richiesto al Sindaco che ne deve accertare la compatibilità'.

Sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, negli interventi che interessano singole unità immobiliari, o edifici con destinazioni d'uso in contrasto con quelle di Piano.

E' obbligatorio l'adeguamento alle destinazioni d'uso consentite, nel caso di interventi che superano i fini manutentivi.

Negli interventi che interessano edifici, che alla data di adozione del P.R.G. hanno destinazioni d'uso parzialmente in contrasto con le indicazioni di Piano, e' ammesso, purché sia globale, anche l'intervento che supera i fini manutentivi, mantenendo le destinazioni d'uso esistenti.

2 - Lotti di pertinenza di fabbricati di valore storico ambientale

Nel caso di edifici singoli, isolati o in aggregazione per i quali sia previsto il "Restauro" o il "Risanamento Conservativo", l'area libera di contorno agli stessi, deve considerarsi inedificabile in quanto costituisce parte inscindibile dell'edificio e/o delle aggregazioni predette.

3- Superfetazioni nelle diverse "categorie di intervento"

Nell'ambito delle diverse categorie di intervento le superfetazioni devono essere trattate con le seguenti modalità:

a) negli interventi di restauro e risanamento conservativo, si considerano superfetazioni, tutte quelle costruzioni che non fanno parte dell'organismo originario e delle sue organiche espansioni nel tempo. Tali superfetazioni devono essere

demolite qualora l'intervento sia di manutenzione straordinaria o superi i fini manutentivi. La loro demolizione non dà luogo a recupero di volumi;

b) in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'eliminazione delle superfetazioni dà luogo al recupero del volume, qualora queste non siano abusive, sempre che ciò non leda le caratteristiche edilizie e urbanistiche dell'intorno.

4 - Interventi Urgenti

Si intendono interventi urgenti, tutte le opere provvisorie atte ad impedire pericoli di crolli o di seria compromissione delle condizioni statiche delle strutture di parte o di tutto l'edificio. Tali interventi interessano le puntellazioni e il tamponamento di fori, nonché la parziale demolizione di quegli elementi che possono comunque costituire serio pericolo per l'incolumità pubblica.

Resta fermo per il proprietario l'obbligo di dare immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di autorizzazione o di concessione, ove sia richiesta.

5 - Destinazioni d'uso degli edifici di carattere monumentale o di valore storico- ambientale, vincolati ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/85.

Per tali edifici, individuati nella cartografia di P.R.G. e descritti nelle apposite schede, sono ammesse, oltre alle originarie, 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 ad impianti e ad attività che siano compatibili con i caratteri paesistici del luogo;

d) artigianato di servizio rapportato alle attività agricole (officine meccaniche per mezzi agricoli);

e) 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;

f) attrezzature pubbliche e servizi sociali (sedi o dipendenze di istituti per anziani e disabili, sedi di organizzazioni o di clubs sportivi e giovanili).

ART. 7 - ZONA A1 - AREA SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI CENTRO STORICO

Entro tali zone, contraddistinte sulle planimetrie del P.R.G. da perimetro specifico, sono valide esclusivamente le N.T.A. contenute nello stesso P.P. del Centro Storico, elaborate in conformità al P.R.G. vigente.

In caso di eventuali contrasti con norme generali della Variante al P.R.G., si precisa che prevalgono in ogni caso quelle specifiche del P.P., in quanto relative a strumento attuativo di dettaglio.

ART. 8 - ZONA A VERDE PRIVATO VINCOLATO

In tali zone sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti.

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

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

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

Per le costruzioni presenti in tali aree, sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché gli interventi edilizi corrispondenti al grado di protezione indicato nelle tavole di PRG, come disciplinato dai successivi artt. 9 e 10;

ART 9 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE ZONE A

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente assumono come più generale riferimento le definizioni di cui all'art. 31 della Legge 05.08.1978 n.457, integrate con le disposizioni di cui alla presente normativa.

LE CATEGORIE DI INTERVENTO sui manufatti edilizi esistenti sono le seguenti:

- 1) **RESTAURO**
- 2) **RISANAMENTO CONSERVATIVO**
- 3) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1**
- 4) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D2**
- 5) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3**
- 6) **DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE,**
- 7) **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.**

Nell'ambito di ciascuna categoria si possono prevedere sottocategorie di intervento. Per ciascuna categoria vengono definite le seguenti modalità di intervento:

- a) **MANUTENZIONE ORDINARIA,**
- b) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA-,**
- c) **INTERVENTI CHE SUPERANO I FINI MANUTENTIVI.**

Negli edifici per i quali sono previsti il RESTAURO e il RISANAMENTO CONSERVATIVO e nelle aree di pertinenza degli stessi, ogni tipo di intervento è soggetto a concessione edilizia.

Per gli altri edifici le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono soggette ad autorizzazione edilizia.

Gli interventi eccedenti i fini manutentivi sono sempre soggetti a concessione edilizia.

Nelle tavole del P.R.G., sono stati individuati, con opportuna grafia e attraverso apposite schede, gli edifici di valore storico ambientale esterni al perimetro del Centro Storico, di cui all'art. 10 della L.R. 05.03.85, n.24. Nelle schede di loro pertinenza sono indicati gli interventi ammissibili.

In seguito a domanda di concessione edilizia, è possibile, presentando idonea ed approfondita documentazione, richiedere il passaggio di uno di questi edifici da una

categoria di intervento a quella immediatamente inferiore, con esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2.

La variazione e' approvata o respinta dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale, previo parere non vincolante della Commissione Edilizia.

ART. 10 - MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE A - CATEGORIE DI INTERVENTO

Per una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

1) per SOSTITUZIONE si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi edilizi (o le parti alterate o trasformate) non piu' 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 collassati irrecuperabili ma riproducibili;

3) per RINNOVO si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi edilizi originari atto a assicurarne la continuata' d'uso.

a) MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria comprende interventi le cui opere riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici nonche' quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza. gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono modificare o alterare ne' gli elementi architettonici o decorativi degli edifici ne' le forme e le dimensioni dei locali.

Rientrano in tali modalita' di intervento;

1) la pulitura esterna delle facciate, con parziale ripresa degli intonaci, senza alterarne materiali e tinte esistenti;

2) la pulitura, riparazione e tinteggiatura degli infissi, dei serramenti esterni, dei manti di copertura, delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie, delle pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei materiali e delle tinteggiature esistenti o delle tecnologie utilizzate;

3) La riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici, quali: elettrici, igienico-sanitari, di riscaldamento, ecc... che non comportino la costruzione o una nuova destinazione d'uso di locali per servizi igienici e tecnologici ne' alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche e strutturali;

4) la riparazione o la sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni;

5) il risanamento dei vespai;

6) il consolidamento delle recinzioni, il risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque luride e piovane.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria comprende interventi le cui opere riguardano le modifiche necessarie per il rinnovo e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, per consentire la realizzazione e l'integrazione di servizi igienico sanitari e

tecnologici purché non vengano alterate le volumetrie e le superfici delle singole unità immobiliari e non modifichino le destinazioni d'uso esistenti.

Nell'applicazione di tali modalità di intervento le opere e le modifiche non devono alterare le strutture orizzontali e/o verticali, né i caratteri architettonici degli edifici.

Rientrano in tale modalità di intervento:

- 1) il rifacimento totale degli intonaci interni o esterni;
- 2) la tinteggiatura o la risistemazione delle facciate,
- 3) il rifacimento o la sostituzione del manto di copertura, compresi gli interventi nella struttura del tetto, purché questi non comportino modifiche alla quota del piano di imposta;
- 4) il rifacimento delle pavimentazioni esterne ed interne;
- 5) il rifacimento degli infissi esterni;
- 6) il rifacimento di locali per servizi igienico - sanitari e tecnologici;
- 7) il rifacimento e costruzione di opere per sistemazioni esterne comprese le recinzioni;
- 8) la sostituzione di elementi architettonici quali: inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature;
- 9) l'abbattimento di alberi in giardini privati o in complessi alberati privi di valore ambientale; Sono inoltre considerati opere di manutenzione straordinaria gli interventi che comportino l'esecuzione di opere murarie di seguito descritti:
- 10) la sostituzione e l'installazione di materiale di isolamento;
- 11) il rifacimento e l'installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 12) il rifacimento e l'installazione di impianti di ascensore o montacarichi, purché questi non comportino variazioni alla volumetria interna del vano scale;
- 13) il rifacimento e l'installazione di impianti di accumulo o sollevamento idrico;
- 14) l'installazione di impianti igienico sanitari ricavati nella volumetria dell'unità immobiliare;
- 15) la realizzazione e/o la demolizione di tramezzi e la realizzazione di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 16) il consolidamento delle strutture di fondazione, di elevazione e orizzontali.

c) INTERVENTI CHE SUPERANO I FINI MANUTENTIVI

Gli interventi non manutentivi sono gli interventi ammessi che superano la ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per tutte le categorie d'intervento, l'altezza utile interna necessaria per il riuso dei locali va adeguata ad un minimo di ml. 2.40 (media) per le soffitte ed i sottotetti e ad un minimo di ml. 2.50 per gli altri locali.

CATEGORIE DI INTERVENTO

1) - RESTAURO - (Grado di protezione 1)

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a fabbricati di elevato valore storico-architettonico, cui interessa la conservazione complessiva dell'involucro esterno ed il ripristino dei caratteri originari degli organismi edilizi, siano essi vincolati o meno ai sensi della Legge 1089/1939.

- a) ogni modifica deve attuarsi nel rispetto dei valori tipologici formali e strutturali dell'organismo. e con le metodologie e le indicazioni del restauro scientifico;
- b) le superfetazioni e ogni elemento estraneo che non rivestano particolare interesse e che risultino essere in contrasto per la comprensione dei caratteri originari dell'edificio devono essere eliminati;
- c) e' consentita la costruzione filologica di parti eventualmente crollate degli edifici; non e' consentito operare interventi edilizi di alcun tipo su, possibili demolizioni riguardanti sopraelevazioni e superfetazioni;
- d) la destinazione d'uso degli edifici deve essere quella ,indicata dal P.R.G. (vedi art. 6 Destinazioni d'uso Zona A).
Qualsiasi cambiamento deve essere autorizzato e puo' essere concesso soltanto se conforme alla presente normativa.
- e) l'utilizzazione degli spazi interni e' soggetta ad Autorizzazione con esclusione della residenza e delle attivita' collettive;
- f) per gli spazi liberi di pertinenza del manufatto architettonico, come le corti, i larghi, i piazzali, gli orti e i giardini, si prescrive il restauro e/o il ripristino-,
- g) possibilita' di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina, con ventilazione forzata, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. Tali elementi non devono in alcun modo alterare l'involucro dell'edificio-,
- h) e' consentita la destinazione d'uso residenziale o terziaria di locali purché tutto ciò non comporti alcun tipo d'alterazione al profilo volumetrico originario dell'edificio;
- i) anche per i sottotetti le superfici finestrate apribili devono risultare di misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali.

2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (Grado di protezione 2)

Gli interventi di risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante opere che ne rispettino gli elementi tipologici formali e strutturali, consentendo destinazioni d'uso ad esso compatibili. Sono da considerarsi opere di risanamento conservativo il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi l'edificio, l'inserimento di elementi accessori e di impianti necessari alle esigenze d'uso nonché l'eliminazione di elementi estranei al manufatto originario.

In particolare l'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Conservazione delle facciate esterne o interne mediante interventi di restauro e ripristino. Solo per le facciate interne sono consentite, modifiche parziali, a condizione che non venga alterata l'unitarietà del prospetto salvaguardando gli elementi di valore stilistico; conservazione dei volumi esistenti e del rapporto pieni vuoti dell'intero fronte interessato, nonché degli elementi decorativi quali: cornici, marcapiani, lesene, ecc..;

- b) conservazione dell'impianto strutturale, originario verticale e, nel caso della presenza di volte, di quello orizzontale;
- c) conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali vincolati alle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle originarie aperture sia nella posizione che nella forma, in quanto vincolate alla morfologia dell'edificio;
- e) in unita' abitative adibite ad attivita' commerciali soggette a concessione edilizia, le aperture a livello stradale devono essere dimensionate rispettando la posizione e la forma delle aperture originarie. Le vetrine esistenti si dovranno adeguare alle altre aperture di facciata;
- f) conservazione degli elementi architettonici isolati quali murature, edicole, lapidi, nonche' spazi scoperti, pavimentati o sistemazioni ad orto o giardino;
- g) restauro e ripristino degli ambienti interni qualora si comprovino elementi di accertata importanza;
- h) l'intervento che interessi aggregazioni di unita' modulari adiacenti troppo piccole, o suddivisioni delle stesse, se troppo grandi per un più, funzionale riutilizzo e' ammesso a condizione che gli ambienti aventi particolari caratteristiche spaziali ed architettoniche quali: volte, decorazioni, pavimentazioni pregiate ecc...non vengano alterate.
Ne consegue la possibilita' di spostare e di costruire tramezzature, escludendo elementi portanti verticali o strutturali e di modificare il sistema dei collegamenti interni escludendo quelli originari al fine di realizzare un corretto impianto distributivo delle nuove unita', escludendo i volumi eccedenti l'impianto originario;
- i) consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare gli elementi strutturali più' importanti quali: murature portanti, volte, ecc....,,
- l) possibilita' di utilizzare a scopo residenziale e terziario soffitte e sottotetti, purché' cio' non alteri anche parzialmente la volumetria originaria; anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate in misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali;
- m) possibilita' di inserimento di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina a ventilazione forzata, con sistemazione in nicchia in locali che presentino illuminazione e aerazione naturali;
- n) nei solai privi di particolare carattere architettonico, e' possibile la traslazione in misura non eccedente i cm 35, mediante il rinnovo purché' non si modifichi il numero dei piani e la complessiva superficie utile dell'edificio calcolata escludendo le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente;
- o) nei vani abitabili con solaio piano e' possibile l'utilizzo. Si esclude l'uso a fine abitativo dei vani nel caso in cui tale altezza non sia raggiungibile procedendo alla traslazione dei solai;

p) demolizione obbligatoria delle superfetazioni e sovrastrutture precarie e stabili che non siano di particolare interesse o perché non parti integranti dell'organismo originario o perché alterino la comprensione dei caratteri originari dell'edificio quali, ad esempio-. coperture di cortili, costruzioni eseguite mediante materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande, ecc..;

q) il restauro o la realizzazione delle aperture al piano terra di attrezzature commerciali, qualora risulti impossibile il ritorno allo stato originario di cui al punto e), deve adeguarsi ai seguenti criteri:

1 - dimensionamento delle aperture in relazione all'entità della superficie della facciata e alle aperture superiori originarie;

2 - rispetto nel contesto generale delle facciate della via interessata, dello schema forometrico complessivo;

3 - conservazione dello schema compositivo della facciata in oggetto. L'aggiunta e/o l'eliminazione e il ridisegno delle aperture ai piani superiori deve essere comunque atto a riportare le medesime dimensioni nelle locazioni originarie (vedi punto d).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione sono quelli rivolti a trasformare il fabbricato mediante un complesso di opere che possono condurre ad un fabbricato in parte diverso dal precedente. I suddetti interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Si consentono in ogni caso interventi di restauro e/o risanamento conservativo.

Per gli edifici soggetti a tali interventi si indicano le seguenti sottocategorie di opere ammissibili:

3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1 (Grado di protezione 3)

Sono immesse opere che comportano la riorganizzazione funzionale dell'edificio trasformandone l'impianto distributivo interno, con adeguamento igienico sanitario, la modifica degli elementi non strutturali verticali, senza che siano alterati i volumi, le superfici lorde di piano, i collegamenti verticali originari, mantenendo i caratteri architettonici, tipologici, decorativi dell'edificio ed eventuali altri elementi che costituiscono opera di arredo urbano.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

a) il consolidamento con sostituzione mediante rinnovo delle parti strutturali non recuperabili quali: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura);

b) la traslazione con ripristino dei solai di non particolare carattere architettonico, nel rispetto della forometria esistente, non modificando il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio;

c) la utilizzazione dei vani abitabili preesistenti;

d) la utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti purché ciò non comporti l'alterazione del profilo volumetrico originario, anche se parziale;

e) conservazione e ripristino delle aperture originarie, sia nella posizione che nella forma, in quanto vincolate alla morfologia dell'edificio.

4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D2 (Grado di protezione 4a)

Sono ammesse opere che comportano la riorganizzazione funzionale dell'edificio trasformandone l'impianto distributivo interno, con adeguamento igienico sanitario, la modifica degli elementi strutturali verticali, orizzontali e dei vani scala, mantenendo le caratteristiche formetriche e formali dell'edificio.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

a) il rialzamento della cornice di gronda senza aumento della superficie e del numero dei piani, usufruendo della cubatura risultante dalla pendenza del tetto;

b) l'utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti, usufruendo della cubatura risultante dalla pendenza del tetto o per le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. e dagli strumenti attuativi;

c) la traslazione, mediante sostituzione, dei solai che non presentano carattere architettonico purché non si modifichi il numero dei piani, non si aumenti la superficie utile, nel rispetto della formetria e dei fronti, fatti salvi quei parziali spostamenti delle aperture resi necessari dalla traslazione dei solai;

d) sono inoltre ammessi:

1 - la ristrutturazione e la destinazione residenziale di volumi con diversa destinazione d'uso;

2 - il ridisegno parziale degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproporzionamento delle formetrie, al fine di ottenere un più corretto inserimento tra gli edifici contermini.

5) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3 (Grado di protezione 4b)

Sono ammesse opere che comportano la riorganizzazione funzionale dell'edificio, trasformandone l'impianto distributivo interno, con adeguamento igienico-sanitario, la modifica degli elementi strutturali verticali, orizzontali e dei vani scala, con ripristino morfologico e tipologico migliorativo sotto il profilo ambientale.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi.

a) il rialzamento della cornice di gronda senza aumento della superficie e del numero dei piani, usufruendo della cubatura risultante dalla pendenza del tetto.

b) L'utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti, usufruendo della cubatura risultante dalla pendenza del tetto, ad uso residenziale o per le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. e dagli strumenti attuativi.

c) La traslazione, mediante sostituzione, dei solai purché non si modifichi il numero dei piani e non si aumenti la superficie utile.

d) E' inoltre ammessa la ristrutturazione e la destinazione residenziale di volumi con diversa destinazione d'uso.

6) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (Grado di protezione 5)

Riguarda gli edifici di epoca recente per i quali, se oggetto di intervento non è giustificabile la conservazione dell'involucro perché palesemente in contrasto con l'ambiente circostante; tali edifici per i quali è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria, nel caso di interventi che superino tale tipo di manutenzione dovranno essere demoliti;

La nuova edificazione dovrà essere progettata tenendo presente la problematica storica e culturale dell'insediamento nel tessuto urbanistico ed edilizio circostante.

Per le nuove costruzioni si prescrive quanto segue:

- **indice di fabbricabilità fondiaria:** non può superare 1.00 mc/mq;
- **altezza dei fabbricati:** non può superare mt. 7.50;
- **distanza dai confini di proprietà:** non può essere superiore a mt. 5.00;
- **distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a mt. 5.00;
- **distacco dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:** non può essere inferiore a mt. 6.00.

Nel caso in cui gli edifici sorgano in aderenza ad altri lungo il confine del lotto, ogni unità edilizia, soggetta a tale intervento, dovrà disporre di un lotto minimo di pertinenza non inferiore a mq. 600.

7) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (Grado di protezione 6).

Riguarda gli edifici o parti di essi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione, per il recupero o a verde pubblico e/o privato a spazi liberi a uso pubblico delle aree relative o perché la presenza di tali volumetrie risulta intollerabile nel contesto storico ambientale e/o sotto il profilo igienico-sanitario.

SUPERFETAZIONI NELLE DIVERSE CATEGORIE DI INTERVENTO

Le superfetazioni, nelle diverse categorie di intervento, vanno trattate con le modalità seguenti:

a) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, si considerano superfetazioni tutte quelle costruzioni che non fanno parte dell'organismo originario e delle sue organiche espansioni nel tempo. Tali superfetazioni dovranno essere demolite qualora si tratti di straordinaria manutenzione o intervento che superi i fini manutentivi. La loro demolizione non dà luogo a recupero di volume;

b) per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'eliminazione delle superfetazioni, qualora non abusive, da realizzarsi nella parte retrostante l'edificio, dà luogo al

recupero del volume sempreche' cio' non provochi turbativa nel contesto urbanistico con particolare riguardo agli allineamenti verticali dettati dai contermini edifici.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA PRESENTAZIONE DEI PIANI DI

RECUPERO

Per i P.d.R., piani urbanistici attuativi di iniziativa privata ai sensi dell'art.11 della L.R. 61185, valgono le disposizioni e le procedure di cui all'art. 60 della L. R. 61185.

Circa la formazione e l'attuazione dei comparti valgono le disposizioni e le procedure di cui all'art. 62 della precisata Legge.

I contenuti della convenzione sono regolati dall'art. 63 della stessa Legge.

Tra gli elaborati elencati all'art. 12 della L.R. 61/85 vanno presentati i seguenti:

1) una cartografia in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:

- a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
- b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
- c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitu';
- d) la viabilita' con la relativa toponomastica;
- e) le aree vincolate ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n.1089, e 29 giugno 1939, n.1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
- f)altri eventuali vincoli;

2) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali;

3) una cartografia di progetto in scala 1:500 riprodotte il perimetro dell' intervento e contenente inoltre:

- a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
- b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
- c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- d) le aree da destinare a sedi di centri civili, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi d'uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonche' le aree di sosta per i veicoli;
- e) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
- f) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attivita' pubbliche o di interesse pubblico;
- g) il progetto planovolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
- h) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIESTA DI CONCESSIONE

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia D1, D2, D3:

A) rilievo dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni), 1:20 (particolari architettonici e costruttivi).

In particolare:

A1 - i rilievi debbono riguardare, per quanto concerne i prospetti, anche le fronti interno. Le sezioni debbono essere nel numero necessario per la chiara comprensione dell'edificio e comunque nel numero minimo di tre significative.

Nelle piante va indicata la destinazione d'uso dei locali.

Va inoltre presentato l'elenco catastale delle proprietà;

A2 - rilievo del verde se presente, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; indicazioni di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, dislivelli, pavimentazioni, ecc.) in scala 1:50 e/o 1:20;

A3 - rilievo dei particolari costruttivi esterni (con particolare riguardo a infissi, gradini, soglie, davanzali, pavimentazioni, ecc.) ed interni (scale, volte, solai, ecc.) in scala 1:20 e documentazione fotografica delle opere di decorazioni interne ed esterne, coloriture, ecc.;

A4 - elementi geometrici dello stato di fatto (superficie fondiaria del lotto, superficie coperta, superficie lorda e netta, superficie relativa alle diverse destinazioni d'uso originarie ed esistenti, volume, ecc.).

B) Documentazione e relazione storico critica e catastale (con indicazione delle alterazioni, quali superfetazioni, ecc.). In ogni caso la documentazione dovrà, anche mediante appositi elaborati grafici e profili significativi (ante e post operam che si propone), individuare i rapporti esistenti tra manufatto architettonico e ambiente (attraverso prospetti, planimetrie e quant'altro ritenuto opportuno) prevedendo adeguate sistemazioni.

C) Documentazione fotografica dello stato di fatto, delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio all'esterno e all'interno dell'insieme, ante operam.

D) Il progetto, a livello esecutivo, sarà costituito da:

D1 - planimetria in scala 1:50 con particolari tecnici in scala 1:20 sul trattamento delle superfici interne ed esterne, sistemazione a verde e con la specificazione delle destinazioni d'uso ai vari piani;

D2 - prospetti e sezioni in scala 1:50, con precise indicazioni delle rifiniture murarie esterne, intonaci, infissi, coperture, coloriture e particolari tecnici (scarichi, fosse, condutture internate, ecc.) in scala 1:20;

D3 - particolari architettonici in scala 1:20;

D4 - sistemazioni esterne con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza (con tavole comparative planimetriche ed altimetriche dello stato di fatto e documentazione fotografica adeguata);

D5 - relazione illustrativa particolareggiata con l'indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire, dei materiali da utilizzarsi, ivi comprese le tecnologie delle opere di consolidamento e restauro.

PER GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

A) La documentazione fotografica dallo stato di fatto e delle strutture.

B) Il progetto a livello esecutivo, che sarà costituito da:

B1 - planimetria in scala 1:50 con particolari tecnici in scala 1:20 sul trattamento delle superfici esterne, le sistemazioni a verde e con la specificazione delle destinazioni d'uso ai vari piani;

B2 - prospetti e sezioni in scala 1:50, con precise indicazioni delle rifiniture murarie esterne, intonaci esterni, infissi, coperture, coloriture esterne e particolari tecnici (scarichi, fosse, condutture internate, ecc:), in scala 1:20;

B3 - particolari architettonici in scala 1:20;

B4 - sistemazioni esterne, con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza;

B5 - relazione illustrativa particolareggiata con l'indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire e dei materiali da utilizzarsi.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nelle categorie D1, D2, D3, la richiesta di autorizzazione non esime dalla presentazione di quelli elaborati di cui al punto precedente, che verranno eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento previsto.

E' comunque obbligatorio accompagnare la richiesta con una relazione tecnica, a dimostrazione dell'intervento da eseguire; altresì viene fatto obbligo di avvertire tempestivamente l'amministrazione per il nulla-osta sulle tinteggiature esterne.

CONVENZIONI

L'attuazione da parte dei privati dei Piani di Recupero e dei Piani Particolareggiati e' regolata, tra l'altro, da apposita convenzione da predisporre e stipularsi ai sensi degli artt. 62 - 63 della L.R. 61/85.

ART. 11 - MATERIALI COSTRUTTIVI ED ELEMENTI DI FINITURA

Con riferimento ai punti n. 1), 2), 3), del precedente art. 10, e con riferimento ai punti. 1, 2, 3, 5, 6, 7 del successivo art. 26, qualora non diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche, valgono le seguenti prescrizioni:

Materiali di finitura e di rivestimento delle parti esterne, si escludono: gli intonaci plastici, le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, di ceramica, ecc...

Coperture:

e' d'obbligo il manto in cotto: in tegole curvi o in coppi a canale, in tegole marsigliesi, in tegole portoghesi o in altre soluzioni tradizionali;

Serramenti:

gli stessi devono essere preferibilmente in legno; se realizzati in metallo devono risultare smaltati o trattati mediante elettrocoloritura con colori coprenti nei toni del rosso cupo, del verde scuro, del grigio, del bianco, del nero o in ferro ossidato.

Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato naturale e/o dorato, e comunque in tutte le colorazioni e trattamenti brillanti, o in leghe similari. Per quanto riguarda i sistemi di oscuramento, si prescrive l'uso e/o il ripristino degli oscuri alla veneta, alla vicentina e le gelosie in legno pieno- sono vietati gli oscuri in perlinato di qualsiasi tipo.

Camini e torrette:

e' d'obbligo per i camini presenti nelle facciate che la sezione a vista venga mantenuta costante fino alla torretta, la quale deve avere forma tradizionale.

Per i camini (per focolari, sfiati, cucine economiche a legna) le canne di ventilazione e di aspirazione presenti all'interno del corpo di fabbrica che sporgono lievemente dalla superficie della copertura, oltre ai tipi già menzionati si aggiungono i terminali in cotto o in cemento prefabbricati con tavoletta piana o di foggia tradizionale.

Cornici di gronda, grondaie e pluviali, la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre i 30 cm e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuata' con la parete.

Le grondaie e i pluviali dovranno essere a sezioni circolare o semicircolare, preferibilmente in rame e a vista. Sono vietate le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

ART. 12 - SISTEMAZIONI ESTERNE E RECINZIONI

Con riferimento ai punti 1, 2, 3, 5, 6, 7 del successivo art. 26, e qualora non diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche, valgono le seguenti prescrizioni:

Accessi carrai:

l'asfaltatura e' consentita limitatamente alle strade di accesso e a quelle di distribuzione alle residenze ed agli annessi rustici.

Sono da preferirsi: strade in tout-venant, strade inghiaiate, corsie e superfici pedonali in cotto, in acciottolato, in pietra di Prun o in pietra simile in lastre o spessori di forma regolare, in porfido, in trachite, posti in opera mediante semplici orditure.

Strade e percorsi interni:

le strade e i percorsi interni di distribuzione alle residenze e agli annessi rustici, di edifici di cui all' Art. 10 della L.R. 10.03.1985, n.24, devono essere costituiti da: strade in tout-venant, strade inghiaiate, corsie. e superfici pedonali in cotto, in acciottolato, in pietra d'Istria, in pietra di Prun o altra pietra simile, in porfido, in trachite, posti in opera con semplici orditure e coerenti con i caratteri degli edifici.

Recinzioni:

le recinzioni costituite da elementi prefabbricati in c.l.s. forati e non, sono sempre vietate.

Si consente l'erezione di recinzioni costituite da: rete metallica su montanti in ferro purché essa risulti abbinata a siepi di piante arboree e arbustive autoctone; le

cancellate metalliche devono essere molto semplici corredate di siepi che presentino le caratteristiche espresse al punto precedente i muri in c.l.s. o in cotto che presentano elementi lapidei, di altezza non superiore a cm 180, devono essere rifiniti a vista o intonacati.

ART. 13 - DESTINAZIONI D'USO DEI SUOLI E DEGLI EDIFICI

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata sia nei progetti edilizi che nei piani urbanistici attuativi e deve risultare conforme a quanto stabilito dalle presenti norme.

La richiesta di qualsiasi modifica alla destinazione d'uso deve essere autorizzata e concessa solo se conforme alla normativa vigente per le singole zone omogenee.

ART. 14 - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

In tali zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono consentiti tuttavia negozi e botteghe artigiane, uffici, locali per spettacoli e ritrovo, alberghi, ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché esse non risultino moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro.

Si escludono tutte le attività ricettive, produttive, commerciali e di servizio che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino essere moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In tali aree l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ed in ogni caso in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

Per i lotti liberi si prescrivono le seguenti norme:

- **tipologia edilizia:** gli edifici possono essere del tipo: singola-isolata, binata, a schiera, a blocco, in linea o composto.

- **densità fondiaria:** non potrà essere superiore a 2 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 mt. 2.70, anche se ciò comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;

- **numero dei piani abitabili:** non potrà essere superiore a due oltre al piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra;

- **altezza dei fabbricati:** non potrà superare mt. 10.50;

- **percentuale area coperta:** la superficie coperta non potrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;

- **distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a mt. 5.00 e' consentita l'edificazione in appoggio con fabbricati preesistenti; sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del codice civile. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di mt. 2.70 che comporti 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 mt. 5.00; potrà essere consentito l'allineamento già preconstituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona, su parere conforme della Commissione Edilizia. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di mt. 2.70 e comportante una variazione

dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade.

- **distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica:** non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, comunque a mt. 10.00;

- è ammessa la demolizione con ricostruzione rispettando gli indici di zona.

- Lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previsti nel corpo stesso delle nuove costruzioni, o essere seminterrate a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale.

Minori distacchi tra fabbricati e distanze dalle strade e tipologie diverse, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61/85.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano a una distanza inferiore a mt. 5.00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli mt. 5.00 dal confine di proprietà, rispettando comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a mt. 6.00.

Sono ammesse in caso di sopraelevazioni, le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, nel rispetto degli indici di zona, mantenendo comunque una distanza con un minimo assoluto di mt. 6.00 e non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto; inoltre una distanza, inferiore a mt. 10.00 è consentita esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.

Non viene considerato al fine della verifica del distacco tra fabbricati, l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di mt. 2.70, comportante una variazione dell'altezza totale degli edifici.

ART. 15 - ZONA B2 - AREA SOGGETTA A PIANO UNITARIO COLORE

In tale zona vigono le norme di cui al precedente art. 14 integrate dalle indicazioni dello studio unitario, già adottato dall'Amministrazione Comunale con Del. C. C. n.19 in data 22.06.1994, che coordina l'uso dei colori, materiali e forme per intonaci, serramenti, coperture, recinzioni e più in generale per elementi di arredo urbano.

Ovviamente eventuali nuovi volumi saranno da realizzare nelle aree interne, in modo da non incidere sui prospetti su strada, analizzati con scheda specifica nell'ambito del citato Piano Unitario del Colore e dei Materiali.

ART. 16 - ZONA B SPECIALE

In tali zone sono di norma consentiti:

1) interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/1978.

2) Ampliamenti fino ad un massimo di 120 mc per unità abitativa.

3) Nuove costruzioni nei lotti liberi fino ad un massimo di 800 mc con una superficie minima del lotto di 800 mq.

4) Destinazioni d'uso a residenza, oltre a servizi per la residenza, attività commerciali ed artigianato di servizio purché preesistenti, consentendo tuttavia, per questi, gli eventuali adeguamenti alle norme di legge.

Modalità degli ampliamenti

Gli ampliamenti di cui al punto 2) sono consentiti per far fronte alle esigenze del nucleo familiare o per suddivisione del medesimo fino ad un massimo di due unita'.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono consentiti in allineamento verticale ed orizzontale sul prolungamento del fronte principale e degli altri lati sino ad un massimo di mt. 3.00 dal confine e mt. 6.00 dai fabbricati.

Per quanto riguarda l'aspetto morfologico, l'ampliamento dovra' uniformarsi nei materiali, forme e colori, alle preesistenze.

Nuove costruzioni

Le nuove costruzioni sono consentite all'interno dei perimetri individuati planimetricamente sui lotti.

Si prescrivono inoltre le seguenti norme:

a) Tipologia edilizia: isolata, binata.

b) Densita' fondiaria: non deve superare 1 mc/mq.

c) Numero dei piani: due abitabili fuori terra.

d) Altezza massima dei fabbricati: mt. 7.00.

e) Caratteristiche morfologiche: le piante dovranno essere di forma rettangolare o con eventuale composizione tra due rettangoli perpendicolari; il tetto dovra' essere a falde con manto di copertura in coppi o similari; le aperture dovranno essere realizzate nelle forme tradizionali sia nelle dimensioni che nei tipi di chiusura e dei serramenti.

f) I nuovi volumi dovranno inoltre osservare la distanza minima di mt. 5.00 dal confine di proprieta' o sorgere in aderenza.

g) Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non puo' essere inferiore a mt. 10.00.

L'eventuale destinazione commerciale nelle nuove edificazioni e' consentita qualora sia conforme al Piano redatto secondo la Legge 426 e successive modifiche e integrazione.

h) L'edificazione è subordinata alla realizzazione ed alla cessione dell'area per il parcheggio, come prevista dalla tav.13.3 del PRG, nella quantità corrispondente alla larghezza sul fronte strada del lotto edificabile. Tali aree dovranno essere debitamente pavimentate im modo da garantire la permeabilità della superficie. La cessione di tale quota verrà effettuata mediante atto unilaterale d'obbligo, da prodursi al Comune da parte del titolare prima del rilascio della concessione. Il relativo costo della aree e delle opere verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art.3 della L.S. 10/77.

i) E' fatto obbligo di mantenere il filare esistente di tigli lungo la via S. Antonio;

ART. 16/1bis – ZONA C1 – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE AD INTERVENTO DIRETTO

Tutti i fabbricati che ricadono in tali zone possono essere demoliti e ricostruiti. La ricostruzione dovrà avvenire oltre il limite dei 30 (trenta) metri dall'unghia arginale del fiume Po, (definito graficamente con tratteggio).

I fabbricati demoliti e così ricostruiti potranno godere di un ampliamento pari al 30% dell'esistente.

Sono consentiti, unicamente ad integrazione alla residenza, negozi, uffici, locali per spettacoli e ritrovo, alberghi, ristoranti, servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, religiose e le attività artigianali di servizio, purchè non risultino moleste o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Tutte le attività non compatibili con la residenza non sono consentite, quali: industrie, depositi di materiali infiammabili (anche a cielo aperto) nocivi e maleodoranti, allevamenti in genere ed impianti sportivi rumorosi.

Inoltre sono escluse tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino essere moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona quali: ricettive, artigianali, commerciali e di servizio.

In tali zone si devono predisporre standards primari da vincolare ad uso pubblico perpetuo, nella misura di 3,5 mq/ab di parcheggio e 3.00 mq/ab di verde pubblico primario, che possono essere monetizzati.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nei modi e con le caratteristiche approvate dall'amministrazione comunale e il loro vincolo ad uso pubblico perpetuo, consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla Legge 28.01.1977 n. 10, secondo dalle modalità previste dall'art. 86 della L. R. 27.06.1985 n. 61.

Si prescrivono inoltre le seguenti norme:

- **tipologia edilizia:** isolata, binata, a schiera;
- **numero dei piani:** non può essere superiore a 1, oltre al piano terra adibito a negozi, oppure a due abitabili fuori terra;
- **altezza dei fabbricati:** non potrà superare ml 7,50;
- **superficie coperta:** non può superare il 30% della superficie fondiaria, ad esclusione delle case a schiera per le quali è ammesso il 40%;
- **distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a ml 5.00;
- **distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml 5.00;
- **distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica:** non può essere inferiore a ml 10.00;

Lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno trovare posto nel corpo stesso delle nuove costruzioni o essere seminterrate a parte, comunque costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità previste dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989 n. 122.

ART. 16/bis – ZONA C1 – Speciale

Su tale area insistono fabbricati che conservano quasi integralmente le caratteristiche storico-ambientali tipiche dell'aggregazione rurale.

Tali manufatti, già riscontrabili nelle mappe catastali austriache, si presentano a ridosso dell'attuale Zona A di Centro Storico del nucleo di Selva, così come definito dall'Atlante Regionale dei Centri Storici.

Per gli edifici esistenti si rimanda ai gradi di tutela previsti in planimetria del Piano Regolatore Generale.

All'interno di tale area è consentita la nuova edificazione residenziale nel lotto intercluso inedificato esistente così come individuato planimetricamente per una volumetria massima di 800 mc..

Si prescrive il mantenimento e conservazione della muratura storica perimetrale lungo la strada e quella perpendicolare alla stessa strada esistente al lato nord del lotto intercluso inedificato sopra richiamato.

ART. 17 - ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI ESPANSIONE

L'attuazione della zona e' subordinata a strumento urbanistico attuativo che potra' riguardare anche solo la meta' della superficie del comparto necessario purché all'interno di un piano unitario di fattibilita', presentato contestualmente allo strumento attuativo.

Si prescrivono le seguenti norme:

- **Tipologia edilizia:** gli edifici saranno del tipo isolato, binato, a schiera, blocco o misto;
 - **Densita' territoriale:** non deve superare 1,2 mc/mq;
 - **Altezza dei fabbricati:** non potra' superare i mt. 7.50;
 - **Lotto minimo:** la superficie fondiaria di ogni singolo lotto di case di tipo isolato non potra' essere inferiore a mq 500; per case binate a mq 400; per case a schiera la superficie fondiaria minima e' di mq 250, applicata non al singolo lotto, ma al lotto totale diviso il numero delle schiere;
 - **Percentuale area coperta:** la superficie coperta non potra' essere superiore al 30% della superficie fondiaria per le case binate o isolate; al 40% per le case a schiera;
 - **Distanza dai confini di proprieta':** non puo' essere inferiore a mt. 5.00 ed e' obbligatoria per le case di tipo isolato e per il confine non in aderenza delle case binate ed a schiera;
 - **Distanza dal ciglio della strada:** non puo' essere inferiore a mt. 5.00 per strade non più larghe di mt. 7.00; a mt. 7.50 per strade con larghezza da 7.00 a 15.00 mt. a mt. 10.00 per strade con larghezza maggiore a mt. 15.00; dovra' in ogni caso rispettare la profondita' del rispetto stradale individuate nelle planimetrie del P.R.G., qualora esista;
 - **Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica:** non puo' essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto o comunque a mt. 10.00.
- Lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno trovare posto nel corpo stesso delle nuove costruzioni, od essere seminterrate a parte, pero' costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in unica pratica.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse da quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planovolumetriche, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.61 del 27.06.85.

ART. 18 - ZONA C/P PEEP VIGENTE

Sono aree soggette a strumento attuativo vigente che prescrive le seguenti norme:

- **Tipologia edilizia:** gli edifici saranno del tipo isolato o binato;
- **Densita' fondiaria:** non potra' essere superiore a 1,5 mc/mq;
- **Numero dei piani:** non potra' essere superiore a due oltre lo scantinato;
- **Altezza dei fabbricati:** non potra' superare i mt. 9.00;
- **Lotto minimo:** la superficie fondiaria di ogni singolo lotto di nuova formazione non potra' essere inferiore a mq 500;

- **Percentuale area coperta:** la superficie coperta non potrà essere superiore al 25% della superficie fondiaria;
- **Distanza dai confini di proprietà:** non potrà essere inferiore a mt. 5.00;
- **Distanza dal ciglio della strada:** non potrà essere inferiore a mt. 5.00 per strade non più larghe di mt. 7.00; a mt. 7.50 per strade con larghezza da 7.00 a 15.00 mt.; a mt. 10.00 per strade con larghezza maggiore di mt. 15.00;
- **Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica** su lotti di nuova formazione: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a mt. 10.00. Fa eccezione il caso di costruzioni binate nel quale il fabbricato può sorgere a confine sul lato in aderenza. Ove esista un allineamento di fabbricazione costituitosi in data anteriore rispetto a quella del P.D.F. il Sindaco potrà, su parere conforme della Commissione Edilizia, autorizzare la costruzione secondo detto allineamento. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni.

ZONE PRODUTTIVE E PORTUALI

ART. 19 - ZONA D1 - ZONA DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI – COMMERCIALI.

In tali aree per tutti gli interventi dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni provinciali, regionali e statali, in materia sanitaria e di inquinamento.

A) - VIGENTI

- Si tratta di zone già assoggettate a disciplina attuativa consorziale.
 Tipologia - la zona industriale - commerciale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale e commerciale, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le mense, le attrezzature ricreative destinate agli addetti all'industria, nonché gli alloggi per il personale di custodia, quest'ultimo nella misura di non più di 500 mc. per ogni complesso previsto.
 Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere caratteristiche nocive o pericolose, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.
Per le destinazioni commerciali la superficie utile massima non potrà essere superiore a mq. 1.500;
- **Superficie fondiaria:** la superficie fondiaria non deve essere inferiore a mq 1500.
 - **Densità edilizia:** l'area coperta dai fabbricati, non dovrà superare il 50% dell'area del lotto.
 - **Area a verde e parcheggio:** 10% del fondo di pertinenza;
 - **Distanza dai confini di proprietà:** la distanza dai confini non essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 5.00. Per i lotti di area inferiore a mq. 5000 è ammessa la costruzione in adiacenza con uno solo dei lotti contigui purché il progetto di entrambi i fabbricati venga presentato unitariamente precisando che dovranno essere presentate due domande di concessione separate, facenti riferimento allo stesso progetto.
 - **Altezza massima dei fabbricati:** non potrà superare i mt. 12.50.

- **Distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica:** non dovrà essere inferiore all'altezza dei fabbricati più alti e comunque non inferiore a mt. 10.00, salvo il caso in cui le facciate non siano direttamente e interamente prospicienti l'una all'altra.
- **Distanza dal ciglio stradale:** non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di mt. 5.00 per strade larghe fino a mt. 7.00; mt. 7.50 per strade larghe fino a mt. 15.00.

B) - DI NUOVA ESPANSIONE

L'edificabilità è subordinata all'approvazione di piano attuativo (P.P e P.di L) con stipula della convenzione fermo restando la normativa del precedente punto A).

C) - DI COMPLETAMENTO

Si tratta di area destinata ad insediamenti industriali e commerciali previa richiesta di concessione diretta, fermo restando la normativa del precedente punto A).

ART. 20 - ATTIVITA' PRODUTTIVE CONFERMATE NELLE ZONE AGRICOLE E NELLE ZONE RESIDENZIALI.

Le strutture edilizie presenti in tali aree possono mantenere le destinazioni d'uso produttiva, commerciale, direzionale a condizione che l'intervento non comporti un aumento delle volumetrie esistenti; sono tuttavia consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e ristrutturazione edilizia, ove le medesime non comportino grave compromissione ad eventuali elementi tipologici e decorativi.

L'autorizzazione e/o concessione verrà rilasciata a condizione che vengano rispettate le quantità minime di spazi a parcheggio previste dall'art. 25 della L.R. n.61/85 e precisamente 10% dell'area di pertinenza del manufatto per insediamenti di carattere industriale e artigianale, intendendosi per area di pertinenza il doppio della superficie coperta soggetta a cambio di destinazione; 0,8% mc/mq di superficie lorda di pavimento per insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

Viene inoltre prescritto che:

in assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'autorità competente in materia di igiene.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna, nonché, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni di varia natura a norma delle vigenti leggi.

Non sono pertanto ammessi scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalici, schiumosi, oleosi, torbidi ecc.

Il Sindaco puo' ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalita' di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 21 - ZONA D2 - ZONA COMMERCIALE DIREZIONALE - ARTIGIANALE DI SERVIZIO DI PROGETTO

Sono aree da destinare ad insediamenti di carattere - commerciale, direzionale ed artigianale - di servizio.

L'edificazione e' subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.I.P. o P.d.L. e stip. convenzione) che potra' riguardare anche solo la meta' della superficie del comparto interessato purché all'interno di un piano unitario di fattibilita', presentato contestualmente allo strumento attuativo.

Tipologia: tale zona e' riservata esclusivamente alla costruzione di edifici ad uso negozi, mercati, fiere, banche, uffici postali, uffici privati, sale di esposizione, mostre permanenti, sale per convegni, biblioteche, bar e ristoranti, ritrovi e ambienti per la ricreazione, nonche' la costruzione di edifici per uffici e servizi ad uso pubblico (telegrafo, telefono, P.S., vigili del fuoco, o simili) autorimesse o stazioni di servizio e inoltre la costruzione di edifici ad uso artigianale di servizio (autofficine, autocarrozzerie, ecc.). Sono inoltre ammessi gli alberghi.

Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione di altro tipo, eccetto quelli adibiti ad alloggio del conduttore o del personale di custodia (500 mc per ogni attivita') opportunamente inserito nell'organismo produttivo.

Sono ammessi corpi di fabbrica caratterizzati dalla continuata' di piu' unita' in linea per un fronte massimo di mt. 40.00. I corpi di fabbrica potranno inoltre essere collegati fra loro da portici e pensiline. Le aree esterne dovranno essere sistemate a verde o parcheggio nella misura minima di 1.00 mc/mq di superficie lorda di pavimento (art. 25 L. 61/85). Le costruzioni dovranno rispettare le norme di seguito riportate:

- **Distanza dai confini di proprieta':** non puo' essere inferiore a mt. 5.00;
- **altezza dei fabbricati:** non puo' superare mt. 7.50;
- **densita' fondiaria:** non puo' superare 2,5 mc/mq,
- **indice di copertura fondare:** non puo' superare il 40%;
- **distacco tra i fabbricati o corpi di fabbrica:** non puo' essere inferiore a mt. 10.00, salvo il caso in cui le facciate non siano direttamente e interamente prospicienti;
- **distanza dal ciglio della strada:** non puo' essere inferiore alla meta' dell'altezza del fabbricato con minimo di mt. 5.00 per strade larghe fino a mt. 7.00, e mt. 7.50 per strade larghe fino a mt. 15.00;
- **aree a verde e parcheggio (mc/mq):** 1.00 di superficie lorda di pavimento.
- **numero massimo dei piani fuori terra:** due oltre lo scantinato.

ART. 22 - ZONA D3 - ZONA PER I SERVIZI PORTUALI

In tale zona gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano Particolareggiato interessante l'interessa dell'ambito di intervento previsto nella zonizzazione, ai sensi dell'art. 41 della Legge 61/85.

Il P.P. potra' essere elaborato anche dai privati proprietari degli immobili in collaborazione con l'ufficio Tecnico Comunale ed in ottemperanza degli indirizzi che lo stesso fornira'.

L'Amministrazione Comunale potra' fare proprio il P.P. così definito.

"L'intero intervento dovrà necessariamente avere caratteristiche e funzionalità limitate all'ambito comunale, atteso che l'attuazione del progetto non potrà invadere il campo di competenza della Regione in materia di pianificazione della portualità minore.

I parametri per l'attuazione del P.P. sono i seguenti:

Volumi a carattere di provvisorietà e destinazione bar-ristoro e al servizio dei natanti:

- struttura perimetrale e tamponamenti in legno;
- infissi esterno ad ante in legno
- copertura in legno e/o manto di coppi;

Norme per l'edificabilità:

- distanza dal limite della zona omogenea: ml 5.00;
- altezza massima del fabbricato: ml 4.00;
- volumetria massima: mc 300;

La predisposizione del porto turistico dovrà avere caratteristiche tali da non pregiudicare lo stato attuale degli argini, il libero deflusso delle acque, la morfologia e lo stato attuale della golena.

Il progetto generale è soggetto al parere preventivo dell'Ufficio competente del Magistrato del PO di Rovigo, il quale darà anche indicazione sull'esatta ubicazione dei manufatti."

ART. 23 - ZONA D4 - ZONA AGRO-INDUSTRIALE

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

L'edificazione si attua per intervento diretto, secondo i seguenti indici e caratteristiche:

- **lotto minimo:** mq 10.000;
- **rapporto massimo di copertura:** uguale ad 1/3 della superficie destinata a zona agroindustriale nello strumento urbanistico principale vigente;
- **altezza massima dei fabbricati:** mt. 16.00 esclusi i volumi tecnici (scale, camini, silos, ecc.);

distanza minima dai confini di proprietà: deve essere pari all'altezza del fabbricato piu' alto con minimo di mt. 5.00;

- **istanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica:** mt. 10.00 tra edifici antistanti;
- **distanza minima dal ciglio della strada:** non potrà essere inferiore a mt. 7.50 per strade non piu' larghe di mt. 7.00, a mt. 10.00 per strade con larghezza da 7.00 a 15.00 mt.;

- sono ammesse le destinazioni residenziali e ad uffici necessarie e compatibili con l'attività produttiva, purché il volume edilizio si componga armonicamente con quello destinato all'attività produttiva con una cubatura massima totale di mc. 500 a destinazione residenziale per complesso produttivo.

- Per tutti gli interventi deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquidi, dovrà essere preventivamente approvato dall'Ufficiale Sanitario il sistema di depurazione e di smaltimento proposto, al fine di evitare qualsiasi fenomeno di inquinamento.

In particolare si richiamano i tempi e le modalità specificati nell'art. 8 L. R. 24/85.

- Nelle zone agro-industriali dovrà essere riservato spazio per parcheggio verde nella misura del 10% delle aree di pertinenza.

ART. 24 - ZONA D5 - ZONA PESCA SPORTIVA ESISTENTE, DI PROGETTO E DA CONFERMARE

Tale zona è classificata come zona territoriale omogenea di interesse turistico. L'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento attuativo con previsioni planovolumetriche dell'intera area rispettando i seguenti indici e prescrizioni:

- per le residenze: alloggio per il conduttore o per il personale di custodia con cubatura massima di 500 mc.;

- per il ristoro: bar-ristorante e locali accessori, di cui alla Legge n.426 dell' 01.06.1971 e successive modifiche e integrazioni, indice di edificabilità territoriale massima pari a 0,025 mc/mq con superficie minima compatibilmente con la normativa di P. R.V. approvato;

- per il deposito delle attrezzature necessarie alla conduzione dell'attività di pesca sportiva: indice di edificabilità territoriale massima pari a 0.06 mc/mq;

Si prescrivono, per tale zona, i seguenti indici:

- **numero massimo dei piani fuori terra:** due oltre lo scantinato;

- **altezza massima dei nuovi edifici:** mt. 7.50;

- **distanza dai confini di proprietà:** mt. 5.00;

- **distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica:** mt. 10.00, salvo il caso in cui le facciate non siano direttamente e interamente prospicienti l'una all'altra;

- **distanza minima dal ciglio della strada:** non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di mt. 5.00 per strade larghe fino a mt. 7.00, mt. 7.50 per strade larghe fino a mt. 15.00;

- **area a parcheggio:** al netto delle strade non potrà essere inferiore al 3% della superficie territoriale; tale area dovrà essere opportunamente delimitata ed organizzata al fine di consentire un razionale utilizzo degli spazi macchina ed un corretto inserimento ambientale; gli elementi di divisione tra i vari settori dovranno essere realizzati con siepi sempre verdi.

ART. 25 - ZONA D 6 - ATTREZZATURE STRADALI DI PROGETTO

Entro tale zona gli interventi si attuano mediante il rilascio di concessione edilizia diretta, estesa a tutto l'ambito di intervento. In tale area potranno trovare sede ampliamenti delle strade di cui fa fregio, strade di servizio, impianti per la distribuzione dei carburanti e gli insediamenti per le attività commerciali e/o artigianali connesse alla manutenzione degli automezzi e alla assistenza e al ristoro dei viaggiatori.

Si prescrive l'osservanza delle seguenti norme,.

- **Rapporto massimo di copertura:** 10% dell'area di intervento.

- **Altezza massima dei fabbricati:** mt. 8.00, salvo diverse esigenze documentate.

- **Distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a mt. 5.00.

- **Distanza dal ciglio della strada:** secondo quanto previsto dal nuovo codice della strada, decreto legislativo 30.04.1992, n.285 e successivo regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, approvato con DPR 16.12.1992, n.495.

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

E' ammessa la possibilità di inserire le pensiline.

Le cabine elettriche, se necessarie, potranno essere costruite con distanze minime dalle strade di mt. 5.00 e dai fabbricati di mt. 6.00.

ART. 25 bis - ZONA D7 – ATTIVITA' TURISTICO RICREATIVE

La zona è destinata all'insediamento di attività ricettive (case albergo, pensioni, locande, ristoranti, campeggi, ecc.) di attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero, di attività commerciali connesse all'attività turistica ricreativa e di servizio complementari e alle attività ricettive per il tempo libero.

L'utilizzazione della zona deve avvenire mediante formazione di un unico piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area.

In questa zona devono essere previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dagli Artt. 22 e 25 della L.R. 27/06/85 n. 61, con le integrazioni di cui all'art. 2, secondo comma, della legge 24/03/1989 n. 122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Volume massimo edificabile pari al 20% del volume delle preesistenze;
- Altezza fabbricati: non può essere superiore all'altezza massima della preesistenza con massimo n° 2 piani abitabili;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 10,00;
- Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00.

ZONE AGRICOLE

ART. 26 - ZONA E - ZONA AGRICOLA

All'interno di tale zona sono consentiti i seguenti interventi:

a- la costruzione di abitazioni, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 05.03.1985, n.24;

b- la costruzione di annessi rustici, di allevamenti zootecnici industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.24;

c- il restauro e l'ampliamento di edifici preesistenti, ai sensi degli artt.4,e 7 della L.R. n.24;

d- la costruzione, il restauro e l'ampliamento di tutti gli altri edifici con funzione di aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura, sia aziendali che industriali, insediamenti agrituristici, impianti tecnici di modesta entità quali: cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

Per ogni intervento edilizio entro un raggio di mt. 100 da edifici di carattere storico e/o ambientale, di cui all'art. 10 della L.R. 05.03.1985, n.24, già individuati nella cartografia di Piano, la domanda deve prevedere una relazione scritta e un'ampia ed esauriente documentazione grafica e fotografica, atta ad illustrare ed evidenziare'

quali siano i rapporti istituiti dal nuovo progetto con l'ambiente circostante e/o le preesistenze.

La richiesta di concessione edilizia, allo scopo di mantenere e migliorare le caratteristiche agricole paesistiche dell'ambiente, deve prevedere un progetto di sistemazione delle aree scoperte. All'interno di tutte le zone **E** si escludono l'insediamento e l'ampliamento delle industrie insalubri di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19.1.1 981, delle cave e delle industrie estrattive, delle discariche e dei depositi di materiali in genere.

1 - Nuovi Edifici Residenziali

Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici, che vengono eretti all'interno di tutte le zone **E**, devono essere in armonia con quelle degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire sobrietà negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la costruzione, le finiture e i serramenti, in osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della L.R. 05.03.1985, n.24, devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti artt. 11 e 12.

2- Edifici Residenziali Esistenti

Per tali edifici, non funzionali alla conduzione di un fondo rustico, sono ammessi solo gli interventi di cui all'art.4 della L.R. 05.03.1985, n.24 e quanto eventualmente previsto dalle norme delle singole sottozone. In tale senso sono ammessi "la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni e' ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente di mc 800.

Per gli usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa regionale vigente. Il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente e' elevato a mc 1200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al precedente comma a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

In ogni caso il volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile e' ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Fatto salvo quanto sopra detto, i materiali utilizzati per la costruzione, per le finiture e per i serramenti devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti articoli 11 e 12.

Per i fabbricati che al momento dell'entrata in vigore della Variante n.3 al P.R.G. risultano già censiti al N.C.E.U., sono consentite suddivisioni immobiliari, in conformità alla normativa delle zone **E** per le singole sottozone.

3 - Ampliamenti edilizi

Negli edifici residenziali e in ogni altro immobile esistente nelle zone agricole, gli ampliamenti si devono comporre armonicamente con le preesistenze e devono

essere tali da definire l'edificio nella sua globalità', organico e coerente in tutte le sue parti.

Negli interventi di ampliamento, le coperture devono rispettare sia. caratteristiche che i materiali dell'edificio di riferimento, escludendo poggiosi e terrazze a sbalzo.

I materiali utilizzati per tali opere devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti articoli 11 e 12.

4- Modalità' di ampliamento degli edifici.

Solo per gli edifici che ricadono nelle categorie di intervento: risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che risultano censiti ai sensi dell'art.10 della L.R. 05.03.1985, n.24, ove indicato, l'ampliamento puo' avvenire secondo le seguenti modalità':

a - Per edifici in linea con il tetto a due falde, l'ampliamento in senso longitudinale e' consentito rispettando lo schema strutturale e stereometrico dell'edificio da ampliarsi e secondo misure multiple del modulo costruttivo di base-, l'ampliamento in senso trasversale e' consentito per mezzo di corpi aggiunti retrostanti il fronte principale, tali corpi presenteranno copertura con tetti a falda unica, in proseguimento o a quota inferiore, ma in ogni caso dovranno presentare la stessa pendenza della copertura originaria.

b - Per gli edifici a blocco con tetti a quattro falde, l'ampliamento in senso longitudinale e' consentito con uno o due corpi laterali, di altezza inferiore con copertura a due o tre falde; oppure con una o due elementi aggiunti della stessa altezza del corpo principale, con copertura a tre falde che prosegui direttamente quella esistente.

L'ampliamento in senso trasversale e' consentito con uno o piu' corpi aggiunti alle fronti principali, con copertura a una falda a medesima pendenza dell'esistente o con tetto a tre falde se l'ampliamento si presenta centralizzato rispetto al corpo principale.

5 - Adeguamento dei vani esistenti abitabili.

Tale adeguamento e' sempre consentito e non e' considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, dove l'altezza minima interna sia di mt. 2.70, usufruendo della cubatura risultante dalla pendenza del tetto anche se comporta una variazione dell'altezza totale degli edifici superiore a mt. 7.50.

6 - Edifici di valore ambientale e storico-monumentale.

Si intendono tali gli edifici residenziali e non, censiti ai sensi dell'art.10 della L.R. 05.03.1985, n.24. Per tali edifici, sia in relazione a quanto riportato nella schedatura-di censimento (parte integrante della presente Variante n.3 al P.R.G.) e in conformita' con quanto stabilito dall'art.10, sono ammessi per ogni edificio interventi specifici riguardanti le seguenti categorie di intervento - restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia D1, ristrutturazione edilizia D2; ristrutturazione edilizia D3, cosi' come definiti all'art.10 della presente normativa.

I materiali utilizzati per tali opere devono rispondere a quanto stabilito ai precedenti artt. 11 e 12.

7 - Annessi rustici, stalle e fienili.

Fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole sottozone, e' ammessa la costruzione di annessi rustici, di cui al comma e) dell'art. 2 della L.R. 05.03.1985, n.24, e nel rispetto di quanto stabilito all'art.6 della stessa Legge.

La costruzione degli annessi rustici e' consentita in aderenza agli edifici esistenti o nell'ambito del perimetro degli aggregati abitativi di cui al comma h) dell'art. 2 della L.R. 05.03.1985, n.24.

Gli annessi rustici devono presentare caratteristiche tipologiche e costruttive in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali piu' rappresentativi della cultura locale ed inoltre presentare caratteri formali, stilistici e strutturali atti a garantire sobrieta' agli esiti edilizi.

I materiali utilizzati devono rispondere a quanto stabilito ai precedenti artt. 11 e 12;

Il manto di copertura potrà essere in tegole curvi o coppi a canale, in tegole marsigliesi, in tegole portoghesi o in pannelli che riproducono la tinta e le forme del materiale di cui sopra.

Gli indici parametrici devono conformarsi a quanto stabilito al successivo punto 11.

Per i rustici esistenti opportunamente rilevati nelle apposite schedature si dovranno seguire le ulteriori prescrizioni

- e' ammesso il riuso per abitazione o per le attività riportate al successivo punto 12;
- non e' ammessa per nessun motivo la demolizione, se non ne e' espressamente specificata la possibilita' nella scheda di rilevamento;
- e' prescritta la conservazione delle superfici delle facciate dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti;
- e' ammesso l'utilizzo di soffitte e sottotetti, purché cio' non comporti l'alterazione del profilo altimetrico originario, anche se parziale;
- e' possibile l'inserimento di scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici purché non si compromettano la morfologia, la tipologia, e la struttura dell'edificio, con l'esclusione di volumi tecnici che risultino eccedenti le coperture esistenti;
- e' possibile l'inserimento di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
- e' possibile l'inserimento di nuove aperture su tutte le facciate purché si rispettino le caratteristiche forometriche dei fabbricati in oggetto, in particolare per una eventuale chiusura delle ampie aperture esistenti, tipiche dei fienili, si prescrive o un'unica chiusura con serramenti in legno e/o vetro o con grigliatura in cotto del tipo riscontrabile nello stesso fienile o in quelli attigui;
- e' consentita la traslazione dei solai e la possibilita' di utilizzare nei vani abitabili un'altezza minima pari a ml. 2.40; nel caso in cui tale altezza non sia raggiungibile neppure attuando la traslazione dei solai, l'uso abitabile dei locali in questione dovra' essere escluso;
- si prescrive l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente, siano esse in muratura e non.

8 - Allevamenti zootecnici di tipo intensivo o industriale.

Fatto salvo quanto specificato nelle norme delle singole sottozone, e' ammessa la costruzione di allevamenti zootecnici di tipo industriale, di cui al comma , g) dell'art.2 della L.R. 05.03.1985, n.24, qualora siano rispettate le indicazioni dell'art. 6 della medesima legge le disposizioni di cui alla DGR n. 7949 del 22.12.89 e le seguenti ulteriori prescrizioni:

- la **superficie fondiaria minima del lotto di pertinenza**: non puo' essere inferiore a 10.000 mq;
- l'**indice di utilizzazione fondiaria**: non potra' essere superiore a 0,2 mc/mq;

- **l'altezza massima degli edifici:** esclusi i volumi tecnici, non può superare mt. 7.50. Altezze superiori- si possono consentire sulla base di concrete e documentate esigenze produttive;

- **le distanze minime** di cui al cono ma 3) dell'art. 6 della L.R. 05.03.1985, n.24, devono essere osservate anche rispetto alla zona E4.

Filari o piantate di essenze autoctone devono circondare i manufatti riguardanti gli allevamenti zootecnici, le piante devono succedersi ad intervalli regolari non superiori a mt. 5.00, e presentare al momento della piantumazione un tronco con diametro di base non inferiore a cm 15.

Per edifici di comprovata e riscontrata qualità architettonica possono essere concesse eventuali deroghe.

9 - Aree piantumate di pertinenza degli allevamenti zootecnici aziendali o industriali, degli annessi rustici e degli insediamenti di tipo agro-industriale.

Tali aree devono presentare una superficie maggiore o uguale a 0.3 volte la superficie del sedime del fabbricato esistente o di progetto, in ogni caso non inferiore a mq. 300, con presenza di almeno tre piante autoctone ogni 100 mq.;

Se l'area interessata alla piantumazione ricade in zona E4 con superficie inferiore a mq 300, la domanda di concessione o autorizzazione edilizia deve prevedere una opportuna richiesta di deroga; in questo caso il numero delle piante autoctone deve risultare proporzionale alla superficie del lotto di pertinenza.

Filari o piantate di essenze autoctone devono circondare i manufatti di pertinenza di allevamenti zootecnici intensivi e/o industriali e insediamenti agroindustriali. In questo caso le piante devono succedersi ad intervalli regolari non superiori a mt. 5.00 e presentare al momento della messa a dimora, un tronco con diametro di base non inferiore a cm 15.

Per gli edifici con provata e riscontrata qualità architettonica possono essere concesse eventuali deroghe.

10 - Nuove strade e nuovi accessi

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare tracciati già esistenti quali: capezzagne e sentieri; qualora ciò non fosse possibile si devono prevedere tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento-ambientale. Lungo tali strade qualora sia richiesta o venga prevista una alberatura, o a scopo ornamentale o per garantire un più corretto inserimento ambientale, questa deve essere costituita da piante, arboree autoctone. La creazione di nuovi accessi alla viabilità pubblica si può consentire solo nel caso di riscontrate necessità connesse ad una più razionale organizzazione del fondo rustico.

11 - Indici parametrici

a) Altezza massima degli edifici: non può superare mt. 7.50, salvo casi di costruzioni particolari e speciali quali silos, serbatoi idrici, ecc. Sono ammesse altezze superiori nel caso di adeguamento all'altezza di edifici contermini in aderenza e nel caso di nuovi edifici, isolati e non, di comprovato impegno e qualità architettonica.

b) Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a mt. 10.00. È consentito un distacco inferiore qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi

all'edificio da edificare, o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore a mt. 5.00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di mt. 5.00 dal confine di proprietà e un distacco tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 6.00. Conformemente con quanto disposto al punto 2 dell' art. 9 del D.M. 1 aprile 1968, n.1444, tale possibilità è consentita solo per le parti fronteggianti di pareti non finestrate.

c) Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a mt. 5.00.

È ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà in aderenza ad altro edificio esistente.

d) Distanze di protezione delle strade: sono quelle conseguenti all'applicazione del D. M. 01.04.1968, n.1444, e del D.Lgs 285/92 con un minimo inderogabile di mt. 20.00; sono inoltre consentiti gli interventi di cui ai commi a, b, c, d dell'art. 7 della L.R. 05.03.1985, n.24.

e) Distacco degli allevamenti aziendali dagli edifici residenziali e di

proprietà: non può essere inferiore a mt. 10.00. Tale distacco può essere ridotto a mt. 5.00 se tra la residenza e la stalla è interposto un corpo di fabbrica o comunque un volume non abitato.

f) Distacco degli allevamenti aziendali dai confini di proprietà: non può essere inferiore a mt. 25.00.

g) Distacco degli allevamenti zootecnici industriali dagli edifici residenziali, dagli annessi rustici e dai confini di proprietà: fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole sottozone, valgono le prescrizioni di cui all'art. 6 della L.R. 05.03.1985, n.24, ovvero:

"i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50.00 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamenti per suini, 300 mt. per avicunicoli e 200 mt. per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C, E, e F.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono inoltre distare almeno 500 mt. dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile nonché le disposizioni di cui alla DGR n. 7949 del 22.12.89.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di, acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza. "

12 - Destinazioni d'uso degli edifici di carattere ambientale o di valore storico-ambientale vincolati ai sensi dell'art.10 della L.R. 05.03.1985, n.24.

Per tali edifici individuati nella cartografia di Piano e descritti nella specifica schedatura, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenza;

- attività agrituristiche (con ristorazione, alloggi, degustazione e vendita dei prodotti agricoli);

insediamenti sportivi: sporting clubs che presentino impianti ed attività compatibili con i caratteri paesistici del luogo;

- artigianato di servizio rapportato alle attività agricole (officine meccaniche per mezzi agricoli);

- laboratori 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 inerenti alla produzione e all'uso di tecnologie informatiche;

- attrezzature pubbliche e servizi sociali (sedi o dipendenze di istituti per anziani o disabili, sedi di organizzazioni di clubs sportivi e giovanili).

ART. 27 - SOTTOZONA E2 - ZONA AGRICOLA NORMALE

Aree di primaria importanza per la produzione agricola, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Gli interventi di seguito descritti devono essere compresi negli aggregati abitativi di cui al comma h) dell'art. 2 della L.R. 05.03.1985, n.24; qualora non sussista questa possibilità, gli stessi interventi devono avvenire in ambiti opportuni, in prossimità della sottozona E4, o dei collegamenti viari di servizio esistenti, in modo da garantire la massima tutela sia del territorio che del paesaggio agrario. In queste sottozone sono ammessi i seguenti interventi:

a) Residenza. E' consentita la costruzione di edifici ad uso residenziale nel rispetto degli artt. 3 e 8 della L.R. 05.03.1985, n.24.

In particolare per quanto attiene l'edificazione di case di abitazione e' concessa alle condizioni di cui all'art.3, L.R.24185.

b) Annessi rustici e allevamenti zootecnici. Si ammette la costruzione di nuovi annessi rustici di cui al punto e) dell'art. 2 della L.R. 05.03.1985, n.24.

La costruzione di tali annessi e' ammessa nei limiti di una superficie lorda complessiva di pavimento minore o uguale al 2% della superficie del fondo, in conformita' all'art.6 della L.R. 05.03.1985, n.24, come modificato dalla L.R. 27/12/2002 n°35 e dalla L.R. 23/04/2004 n°11 e successive modificazioni ed integrazioni. I limiti sopra definiti qualora sussistano le condizioni di cui al secondo comma dell'art. 6 della L.R. 05.03.1985, n.24, possono essere superati.

ART. 28 - SOTTOZONA E4 - ZONA AGRICOLA CON PREESISTENZE INSEDIATIVE

Tali aree, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, possono essere utilizzate per l'organizzazione di centri rurali, in tali sottozone l'edificazione non e' legata alla conduzione del fondo, alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'azienda. Sono aree che presentano insediamenti residenziali, di antico o di recente impianto, consolidati lungo alcune strade di connessione territoriale di primaria o di secondaria importanza.

All'interno di tali zone omogenee E4, oltre alla residenza, si prevede quanto contemplato nell'art. 11 della L.R. 05.03.85, n.24: " ... All'interno delle sottozone E4 gli strumenti urbanistici provvedono a delimitare come zone territoriali omogenee, diverse dalle zone E, le aree interessate all'organizzazione dei centri rurali con la previsione delle attivita' economiche e dei servizi concessi alla residenza".

All'interno di tali aree sono consentiti:

1) gli interventi previsti dal primo comma dell'art. 4 della L.R. 05.03.1985, n.24: "Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonche', fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticita' o di tutela della pubblica incolumita'; per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni e' ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800." e dal precedente punto 7 dell'art.26.

Le sopraelevazioni e gli impianti riguardanti gli edifici esistenti sono consentiti purché non si verifichi avanzamento sul fronte stradale;

2) la costruzione di nuove case di abitazione nei lotti interclusi inedificati esistenti; si intende, lotto intercluso quello compreso tra edifici, purché sia prospiciente alle pubbliche strade, con un fronte minimo di mt. 20.00. Ogni nuova residenza non può superare i mc 800 e deve insistere su di un lotto che presenti una superficie minima non inferiore a mq 800.

Tali abitazioni possono anche sorgere in aderenza ad altre, lungo il confine del lotto, purché ogni unità edilizia disponga di un lotto minimo di pertinenza non inferiore a mq 600, in questo caso si esclude il sopravanzare verso il ciglio stradale.

Fatto salvo il caso riguardante le edificazioni in aderenza ad edificio preesistente, le nuove residenze devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale pari alla maggiore tra quelle esistenti negli edifici contermini, comunque non inferiore a mt. 5.00.

3) Gli ampliamenti delle attività artigianali e commerciali preesistenti fino ad un massimo del 20% dell'esistente.

Per i manufatti ricadenti in tale sottozona, si prescrive quanto segue:

- **indice di fabbricabilità fondiaria:** non può superare 1.00 mc/mq;
- **altezza dei fabbricati:** non può superare, i mt. 7.50, con esclusione dei volumi tecnici. Si consentono altezze superiori sulla base di documentate esigenze produttive;
- **distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a mt. 5.00.
- **distanza dai cigli della strada:** non può essere inferiore a mt. 5.00;
- **distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:** non può essere inferiore a mt. 10.00. Se necessarie, le cabine elettriche, devono essere costruite con distacco minimo stradale di mt. 5.00 e dai fabbricati preesistenti mt. 6.00.

ART. 28/bis – ZONA E4 SPECIALE – Zona agricola speciale con preesistenze insediative

Su tale area insistono fabbricati che conservano quasi integralmente le caratteristiche storico-ambientali tipiche dell'aggregazione rurale.

Tali manufatti, già riscontrabili nelle mappe catastali austriache, si presentano a ridosso dell'attuale zona A di centro storico del nucleo di Selva, così come definito dall'Atlante Regionale dei centri storici.

Al fine di valorizzare e meglio caratterizzare il centro di Selva, si è ritenuto opportuno conservare integralmente e/o ripristinare i caratteri originari degli organismi edilizi, assoggettandoli a categorie di intervento con grado di protezione (vedi art. 6 Norme Tecniche di Attuazione var. n.3 del P.R.G.).

All'interno di tale area è consentita la costruzione di nuove case di abitazione nei lotti interclusi inedificati esistenti, così come definito dall'art. 28 punto 2 Norme Tecniche di Attuazione var. n.3 del P.R.G.).

Ogni nuova residenza non può superare i mc 1.200 e deve insistere su di un lotto che presenti una superficie minima non inferiore a mq 800.

La consistenza volumetrica prevista in tale zona è giustificata dalla volontà di adeguare le nuove edificazioni ai notevoli volumi preesistenti.

Per i manufatti ricadenti in tale zona si prescrive quanto segue:

- **indice di fabbricabilità fondiaria:** non può superare 1,5 mc/mq;
- **altezza dei fabbricati:** non può superare i ml 7,50;

- **numero dei piani:** non può essere superiore a 2;
- **distanza dai confini di proprietà:** non può essere inferiore a ml. 5.00;
- **distanza dal ciglio della strada:** non può essere inferiore a ml. 5.00;
- **distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica:** non può essere inferiore a ml. 10.00;

Per le nuove costruzioni, lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%.

ART. 29 - INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 05.03.1985, N.24

Per gli insediamenti rurali di cui all'art. 10 della L.R. n.24/85 valgono le indicazioni riportate sulle schede di censimento che costituiscono parte integrante della presente normativa.

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

ART. 30 - ZONA DESTINATA A SERVIZI (secondo quanto previsto dagli artt. 25 - 26 della L.R. 61/85)

Si tratta di zone omogenee destinate alla realizzazione dei servizi per la residenza, per le attività produttive secondarie e per le attività artigianali.

Il dimensionamento di tali standards è proporzionale alla determinazione della capacità insediativa teorica.

Le quantità presenti rientrano nei minimi indicati all'art.25 della L.R. 61/85, e comprendono standards primari e secondari.

Per quanto concerne in particolare la determinazione delle aree a verde pubblico, questa deve intendersi come segue:

- a) - verde pubblico primario mq 5.00/abitante;
- b) - verde pubblico secondario mq 5.00/abitante.

ART. 31 - ZONA F 1 - ZONA PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Sono aree destinate alla realizzazione di edifici ed attrezzature riservate all'istruzione prescolare, primaria e secondaria.

Si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 18.12.1975.

È ammessa la costruzione dell'alloggio del custode con una volumetria massima di 500 mc.

Nelle nuove costruzioni o ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- **indice di utilizzazione fondiaria:** 0.60 mc/mq;
- **altezza massima dei fabbricati:** mt. 10.50 e comunque non superiore alla parte di edificio esistente;

- **parcheggi:** non potranno essere inferiori al 20% della superficie utile del lotto;
- **distanza dai confini di proprietà:** minimo mt. 5.00;
- **distanza dal ciglio della strada:** minimo mt. 5.00.

ART. 32 - ZONA F2 - ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici e di pubblico interesse come: municipi, chiese, mercati, centri sociali, centri sportivi, piscine, palazzotti dello sport, palestre, ecc. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio curando la progettazione anche dei percorsi pedonali e l'ubicazione dei parcheggi di annesso. Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici:

- **indice di utilizzazione fondiaria:** 0.60 mc/mq;
- **altezza massima dei fabbricati:** mt. 10.50 (o comunque non superiore all'altezza dell'edificio esistente);
- **parcheggi:** non inferiori al 10% dell'area di intervento;
- **distanza dai confini di proprietà:** minimo mt. 5.00;
- **distanza dal ciglio della strada:** minimo mt. 5.00.

ART. 33 - ZONA F3 - ZONA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie. Si prescrive una distanza minima dai confini di mt. 5.00 e dai fabbricati di mt. 10.00, domandando alla Commissione Edilizia Comunale i rimanenti indici stereometrici.

ART. 34 - ZONA F4 - ZONA PER ATTREZZATURE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO

In tali zone e' consentita la costruzione di attrezzature per lo svago, il riposo, la vita all'aria aperta, le attività associative, sportive e culturali come campi da gioco, campi sportivi, palestre, piscine, teatri all'aperto, ecc. In tali zone, gli interventi si attuano direttamente applicando i seguenti indici:

- **indice di utilizzazione fondiaria** (comprendente gli impianti coperti): 0.30 mc/mq;
- **parcheggi:** non inferiori al 10% dell'area di intervento.

ART. 35 - ZONA F5 - AREA PER PARCHEGGIO

Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli all'aperto. E' consentita la realizzazione di piccole strutture per l'attività inerente al parcheggio. Tali aree dovranno essere asfaltate e/o pavimentate, e' ammessa la posa a dimora in caso l'area a parcheggio ricada in zone di particolare pregio ambientale o con preesistenza

di interesse storico artistico, particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali per la pavimentazione e delle essenze arboree da piantumare al fine di inserire correttamente l'intervento nell'intorno preesistente.

ART. 35/bis – ZONA F6 – Zona destinata ad attrezzature trasferibili per attività religiose, sociali, amministrative, assistenziali, sanitarie, ecc.

In questa zona è consentita l'installazione di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di generi alimentari, adibiti alla ristorazione, ecc.) di tendoni o simili per spettacoli, rappresentazioni, festeggiamenti, previa autorizzazione del Sindaco a tempo determinato, sentito il parere dell'U.T.C. e della C.E.. Dette strutture potranno essere poste in opera sopra stabili, permanenti ed idonee piattaforme di pavimentazioni in calcestruzzo, o altro materiale ritenuto adeguato.

L'autorizzazione è subordinata alla firma di un atto di impegno da parte del richiedente a rimuovere o a demolire le strutture precarie autorizzate a propria cura e spesa e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, entro i tempi fissati dall'autorizzazione, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Le installazioni di tendoni e similarti, possono essere autorizzati su aree che non provocano impedimenti per il normale andamento del traffico; la superficie coperta impegnata dalle strutture precarie, non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

ART. 36 - AREE DESTINATE A STANDARDS NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Si tratta delle superfici destinate a standards primari da individuare in sede di strumenti attuativi secondo le quantità previste agli artt. 25 e 26 della L.R. n.61/85 tenendo conto, in virtù della stessa legge, la possibilità prevista della trasposizione di zona.

ART. 37 - AREE DESTINATE A STANDARDS NELLE ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Si tratta di aree riservate all'insediamento di servizi connessi all'attività produttiva quali: parcheggi, aree a verde attrezzato, mense ;aziendali o similari.

Non si considera la distribuzione fra servizi di tipo primario o secondario. Valgono i parametri quantitativi di cui all'art.19.

ZONE DI RISPETTO

ART. 38 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono zone destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti. Nelle zone di rispetto cimiteriale di cui al testo unico delle leggi sanitarie 27.07.1934 n.1265 e successive

modificazioni, sono ammessi arredi sacri, fiori, chioschi per lapidi, ecc. Tali aree concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe. L'ampiezza della zona di rispetto e' cosi' definita: mt. 100.00 nella parte verso il centro abitato di Crespino e per la restante parte, mt. 60.00.

ART. 39 - ZONA DI RISPETTO DEL DEPURATORE

In questa zona e' vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia a stretto servizio dell'impianto di depurazione.

ART. 40 - ZONE DI RISPETTO STRADALE

Sono aree che costituiscono fasce a protezione dei nastri stradali. In tali zone l'edificabilita' e' subordinata alle prescrizioni di cui all'art. 7 della L.R. 24/85 ed il rispetto del D.Lgs n. 285/92 e del DPR n. 495/92. E' ammessa inoltre la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante secondo la normativa vigente in materia.

L'ampiezza della zona di rispetto e' cosi' definita:

strada vicinale e comunale mt.10.00 dal ciglio stradale (D.M. 1444/68); strada provinciale:

- a) S.P. n.33 mt. 30.00 dal ciglio stradale (D.M. n.1444/68);
- b) le altre strade provinciali del territorio Comunale mt. 20.00 dal ciglio stradale (D.M. n.1444/68).

Le disposizioni, di cui all'articolo, si applicano obbligatoriamente all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili gia' dotate delle opere di urbanizzazione.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilita' delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. Il tutto comunque secondo quanto previsto dall'art. 27 delle L.R. 61/85.

ART. 41 - ZONE DI RISPETTO FLUVIALE

Sono aree che costituiscono fasce a protezione dei corsi d'acqua. Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti distanze: - dal piede esterno degli argini maestri del fiume Po mt. 300.00. - dal ciglio esterno dello scolo Crespino mt. 150.00 misurati dall'unghia esterna delle arginature.

Gli interventi disciplinati dalla Legge 431/85 dovranno rispettare i seguenti parametri e caratteristiche:

- a) - le nuove costruzioni, e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti, a meno che non si tratti di aree classificate nel P.R.G. come complessi agricoli e residenziali sottoposti a vincolo conservativo;
- b) - Il corpo di fabbrica dovra' essere progettato nel rispetto del modulo rettangolare in cui sia rilevabile un rapporto tra lunghezza maggiore o uguale a 1.5;
- c) - il tetto dovra' essere preferibilmente a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore; la pendenza delle falde dovra' essere contenuta tra il 30% e il 40%; il solo materiale di copertura ammesso e' la tegola o coppo in cotto, a colorazione naturale;

- d)** - l'altezza dei corpi di fabbrica, all'intradosso dell'ultimo solaio, dovrà essere contenuta entro mt. 5.80 e mt. 6.30;
- e)** sono assolutamente vietate terrazze a sbalzo e cornici;
- f)** la forometria dovrà essere eseguita con fori di cui sia rilevabile un rapporto tra altezza e larghezza maggiore o uguale a 1:5 dovranno inoltre rispettare le dimensioni medie rilevabili nell'edificio rurale esistente significativo; le finestrate potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati a pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm 5, per una larghezza massima di cm 12, le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con le finestre;
- g)** gli infissi esterni dovranno essere in legno pieno, a doppio battente in legno dipinto scuro, pieghevole esternamente in due parti per ogni battente; non sono consentiti gli scuri montati sul filo esterno delle murature;
- h)** - la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature in una misura compresa tra i 20 e i 40 cm e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuata con la parete, con mattoni a sporgenza graduale, o con altre sagomature;
- i)** - la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere di sezione circolare e concentrati vicino agli spigoli del fabbricato; sia per la gronda che per i pluviali, e' vietato l'uso della plastica;
- l)** - sono consentiti poggiali di modeste dimensioni aventi caratteristiche tali da inserirsi nell'architettura del fabbricato (oggetto massimo mt. 0.90).

m) - 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; ovviamente sono consentite canna fumarie interne;

n) - il materiale esterno da usare sarà l'intonaco con colore incorporato, oppure intonaci a civile tinteggiati con colori a base di calce, sono vietati 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.

Inoltre si specifica che entro la fascia di 50 mt. dall'unghia esterna delle arginature del fiume Po e' possibile edificare previo parere del Magistrato per il Po, secondo quanto previsto dal Regio Decreto 25.07.1904 n.523 e dal Regio Decreto 09.12.1937 n.2669.