



Comune di Rovigo
Settore Urbanistica - Sezione Pianificazione

OTTAVA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

C

Norme Tecniche Operative (N.T.O.)

il Sindaco
dott. **Edoardo Gaffeo**

l'Assessore all'Urbanistica
dott. **Luisa Cattozzo**

il Dirigente all'Urbanistica
ing. **Christian Scalabrin**

il Responsabile del procedimento
ing. **Fabrizio Ravagnani**

gruppo di lavoro
arch. **Davide Stocco**
dott. **Lorenzo Zago**

Ottobre 2021

Adottato con Deliberazione di C.C. del - Approvato con Deliberazione di C.C. del

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI P.R.G.

Con D.G.R.V n°523 /2000, è stata approvata la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.R.V. 3233/94; sono seguite poi con D.G.R.V. 1843/2000 una rettifica di errori materiali e con D.G.R.V. 2666/2000 un'errata corrige.

Le ulteriori modifiche alle N.T.A., sono state in sintesi le seguenti:

- Con D.G.R.V n°2069 /1999 , è stata approvata la Variante al P.R.G ex art. 126 L.R. 61/85, recepita nelle N.T.A. all'art. 91;
- Con D.G.R.V n°2666/2000 è stata approvata la Variante al Piano regolatore generale area Viale Porta Adige (art.42 bis D1.1);
- Con del. di C.C. n.20 del 28/04/2003 è stata approvata la Variante Zona di rispetto elettrodotti (art.79 bis) – superata dal decreto Ministeriale 29/05/2008;
- Con D.G.R.V n°2218/2003 è stata approvata la Variante Area per attrezzature collettive F2B (art.65);
- Con D.G.R.V n°2123/2007 è stata approvata la Variante destinazione D'Uso zona C3 Piazzale di Vittorio ex art.42 L.R.61/85 (art.40 N.T.A. area progetto 2);
- Con D.G.R.V n°186/2007 è stata approvata la Variante al PRG Parziale insediamenti produttivi in ampliamento della zona interportuale (art.50 bis);
- Con del. di C.C. n.75 del 13/07/2007 è stata approvata la Variante di Individuazione Parchi Commerciali (art.14 e 41);
- Con del. di C.C. n.110 del 25/10/2007 è stata approvata la Variante Zona C3 - Area Progetto N.4 (art.40 N.T.A.);
- Con del. di C.C. n.37 del 09/05/2008 è stata approvata la Variante art.45 R.E. e art.10 N.T.A.;
- Con del. di C.C. n.7 del 12/03/2009 è stata approvata la Variante alle aree produttive ex art. 50 L.R. 61/85, approvata con Delibera di C.C. n. 2 del 28/01/2005, adeguata al parere del dirigente Direzione Urbanistica Beni Ambientali della Regione Veneto n. 432714 del 14/06/2005- Area 1: Ditta IMER S.p.a di Via Grandi (art.42 ter zona D1.2);
- Con D.G.R.V n°2944/2010 è stata approvata la Variante zona 4- area banchina fluviale (art. 53 bis);
- Con del. di C.C. n.2 del 10/02/2011 è stata approvata la Variante area ex Uccellatori (art.65 bis);
- Con D.D.T. n.1882 del 05/08/2012 è stata integrato l' art.65 in riferimento alla stazione di sollevamento Via Forlanini.

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I°

APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1 - Richiamo alle disposizioni di legge

Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale di Rovigo ai sensi 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;
- Legge 19.11.1968, n.1187;
- Legge 22.10.1971, n.865;
- Legge 28.0.1977, n.10;
- Legge 03.01.1978, n.1;
- Legge 05.08.1978, n.457;
- Legge Regionale 29.12.1978, n.73;
- Legge Regionale 31.05.1980, n.80;
- Legge Regionale 05.03.1985, n.24;
- Legge Regionale 27.06.1985, n.61;
- Legge Regionale 11.03.1986, n.9;
- Legge 05.03.1990, n° 46;
- D.P.R. 09.01.1991, n° 447;
- Legge 09.01.1991, n° 10;
- Legge regionale 30.07.1996, n° 21;
- Legge 09.01.1989, n° 13
- Legge 23.12.1996, n° 662;
- D.L. n° 67 convertito in L. n° 135/97, artt. 11,12.

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 - Disposizioni generali

Le disposizioni generali riguardanti le autorizzazioni e le concessioni a costruire, il funzionamento della Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica e la sicurezza degli edifici e dei cantieri, l'igiene, le sanzioni, ecc. sono pertinenti al Regolamento Edilizio. Le presenti "Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G." prevalgono in caso di discordanza, sulle disposizioni del "Regolamento Edilizio Comunale " e del "Regolamento di Igiene".

Art. 3 - Elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale

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

- 1) Tav. 1.1
Ambiti amministrativi sovracomunali - scala 1/50.000;
- 2) Tav. 1.2a
- 3) Tav. 1.2b
Ambiti amministrativi comunali - scala 1/10.000;
- 4) Tav. 2.1a
- 5) Tav. 2.1b
Catasto Veneziano 1775 - Capoluogo e sobborghi;
- 6) Tav. 2.1c
Catasto Veneziano 1775 - Frazioni;
- 7) Tav. 2.1d
Catasto Veneziano 1775 - Frazioni;
- 8) Tav. 2.2a
Catasto Napoleonico 1813 - Capoluogo;
- 9) Tav. 2.2b
Catasto Napoleonico 1813 - Frazioni;
- 10) Tav. 2.2c
Catasto Napoleonico 1813 - Frazioni;
- 11) Tav. 2.3a
Catasto Austriaco 1842 - Capoluogo;
- 12) Tav. 2.3b
Catasto Austriaco 1842 - Frazioni;
- 13) Tav. 2.3c
Catasto Austriaco 1842 - Frazioni;
- 14) Tav. 2.4a
Catasto Austro-Italiano 1880-1926 - Capoluogo;

15) Tav. 2.4b

Catasto Austro-Italiano 1880-1926 - Frazioni;

16) Tav. 2.4c

Catasto Austro-Italiano 1880-1926 – Frazioni;

17) Tav. 3

Programmazione e pianificazione a livello superiore - scala 1/50.000;

18) Tav. 4a

19) Tav. 4b

Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti - scala 1/25.000;

20) Tav 5a

21) Tav. 5b

22) Tav. 5c

Pianificazione e programmazione comunali in atto - scala 1/5.000;

23) Tav. 6.1a

24) Tav. 6.1b

25) Tav. 6.1c

Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato - scala 1/5.000;

26) Tav. 6.2a1

27) Tav. 6.2a2

28) Tav. 6.2a3

Classe d'età degli edifici - scala 1/5.000;

29) Tav. 6.2b1

30) Tav. 6.2b2

31) Tav. 6.2b3

Numero dei piani degli edifici residenziali - scala 1/5.000;

32) Tav. 6.2c1

33) Tav. 6.2c2

34) Tav. 6.2c3

Tipologie degli edifici residenziali - scala 1/5.000;

35) Tav. 6.2d1

36) Tav. 6.2d2

Distribuzione territoriale degli alloggi - scala 1/10.000;

37) Tav. 6.3a

38) Tav. 6.3b

39) Tav. 6.3c

Attività e attrezzature primarie - scala 1/5.000;

40) Tav. 6.4a

41) Tav. 6.4b

42) Tav. 6.4c

Attività e attrezzature secondarie - scala 1/5.000;

43) Tav. 6.5a

44) Tav. 6.5b

45) Tav. 6.5c

Attività e attrezzature terziarie - scala 1/5.000;

46) Tav. 7a

47) Tav. 7b

48) Tav. 7c

Infrastrutture di collegamento - scala 1/5.000;

49) Tav. 8a

50) Tav. 8b

51) Tav. 8c

Opere di urbanizzazione - Infrastrutture tecnologiche a rete - scala 1/5.000;

52) Tav. 9a

53) Tav. 9b

54) Tav. 9c

Opere di urbanizzazione - Serv. e imp. di int. comune - scala 1/5.000;

55) Tav. 10.1

Carta geomorfologica - scala 1/10.000;

56) Tav. 10. 1a

Carta del microrilievo - 1/10.000;

57) Tav. 10.2

Carta geolitologica e ubicazione delle analisi - scala 1/10.000;

58) Tav. 10.3

Classificazione agronomica dei terreni - scala 1/10.000;

59) Tav. 10.4

Carta Idrogeologica - scala 1/10.000;

60) Tav. 10.5

Colture intensive e di pregio - scala 1/10.000;

61) Tav. 10.6

Tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio - scala 1/10.000;

62) Tav. 10.7

Classificazione socio-economica delle aziende agricole - scala 1/10.000;

63) Tav. 10.9

Carta delle penalità ai fini edificatori - scala 1/10.000;

64) Tav. 11a

65) Tav. 11b
66) Tav. 11c
Vincoli e servitù - scala 1/5.000;

67) Tav. 12a
68) Tav. 12b
69) Tav. 12c
Beni culturali - scala 1/5.000.

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

70) Tav. 13.1a (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)
71) Tav. 13.1b (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)
72) Tav. 13.1c (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

P.R.G. Zonizzazione territorio comunale - scala 1/5.000;

73) Tav. 13.3a (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)
74) Tav. 13.3b (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i)

Zonizzazione Rovigo Capoluogo - scala 1/2.000;

75) Tav. 13. 3c
Zonizzazione Concadirame - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

76) Tav. 13. 3d
Zonizzazione Granzette - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

77) Tav. 13. 3e
Zonizzazione Boara Polesine - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

78) Tav. 13. 3f
Zonizzazione Mardimago - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

79) Tav. 13. 3g
Zonizzazione Roverdicrè - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

80) Tav. 13. 3h
Zonizzazione Sarzano - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

81) Tav. 13. 3i
Zonizzazione Buso - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

82) Tav. 13. 3l
Zonizzazione Grignano Polesine - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

83) Tav. 13. 3m
Zonizzazione Spianata - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

84) Tav. 13. 3n
Zonizzazione Borsea - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

85) Tav. 13. 3o

Zonizzazione S.Apollinare - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

86) Tav. 13. 3p

Zonizzazione Fenil del Turco - (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto i) 1/2.000;

87) Regolamento Edilizio;

88) Norme Tecniche di Attuazione (art.50 L.R. 61/85 comma 4 punto I);

88 a) Schede relative agli edifici di valore ambientale - Art.10 L.R.24/85

89) Relazione P.R.G.;

90) Relazione Illustrativa delle Carte Tematiche Geologiche e Idrogeologiche.

Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

CAPO II°

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE E PRESCRIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

Art. 4 - Indici urbanistici

Superficie territoriale: la superficie della porzione di territorio che è oggetto di intervento urbanistico attuativo, considerata al netto sia delle superfici destinate ad uso pubblico dal P.R.G, sia delle aree sottratte per motivi ecologico-ambientali o per divieti all'uso edilizio disposti ex legge.

Superficie fondiaria: la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti dal P.R.G. (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurata in proiezione orizzontale.

Indice di fabbricabilità fondiaria: il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Densità edilizia fondiaria: il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Indice di fabbricabilità territoriale: il volume massimo costruibile, espresso in metri cubi, per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Densità edilizia territoriale: il rapporto tra il volume massimo costruibile e la totalità della superficie del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi e nella predisposizione dei piani richiesti per le "Aree-programma" e di "Coordinamento urbanistico", finalizzati al riordino ed allo sviluppo urbano.

Indice di utilizzazione fondiaria: si intende la massima superficie lorda utile, espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

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

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nella progettazione di intervento edilizio diretto.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano nella progettazione di intervento edilizio diretto.

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

Art. 5 - Indici edilizi - Parametri geometrici

A) Superficie utile: la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, pilastri, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticati.

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

- a) gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza maggiore di ml. 2,00 e altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,20;
- b) corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge e i balconi per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

d) le superfici per servizi ed accessori comprendenti:

- cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi;

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

e) i locali seminterrati, aventi qualsiasi destinazione, che emergono rispetto il piano campagna originario fino a cm. 100, misurati all'intradosso del solaio;

f) i sottotetti non abitabili per le parti di altezza inferiore a ml.2,00 e/o in cui l'altezza media, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, sia inferiore a ml. 2,20, con esclusione dei locali del "Centro Storico", per quanto consentito dalle presenti norme;

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

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

Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml.1,50 (ml. 5.00 per gli edifici produttivi), le scale aperte interessanti non più di un piano o più piani solo nei casi previsti da norme di sicurezza, da leggi o regolamenti speciali.

Non concorrono inoltre alla formazione della superficie coperta i locali interrati, senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,80, rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua sistemazione definitiva;

C) Rapporto di copertura: il rapporto massimo fra la superficie coperta e la superficie fondiaria;

D) Altezza del fabbricato: a differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, quando terreno e strada siano orizzontali e alla medesima quota.

Qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla media delle due quote sulle qual è prevista la costruzione;

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

E) Altezza delle fronti: l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dalla eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;

F) Volume del fabbricato: il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico e dei volumi tecnici secondo quanto di seguito stabilito.

I porticati ad uso pubblico devono risultare completamente accessibili, anche da parte di disabili, dalla pubblica strada o marciapiede pedonale; a tal fine deve essere istituito un vincolo perenne nelle forme stabilite dalla legge.

Il volume del fabbricato si computa, vuoto per pieno, come somma dei prodotti della superficie coperta per le relative altezze lorde di ciascun piano, misurate da pavimento a pavimento. Per il piano terra viene escluso il vespaio fino ad una altezza di mt. 0,50: oltre viene interamente computato, fatte salve motivate esigenze di isolamento dal terreno.

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

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

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

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

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

Sono al contrario esclusi i volumi tecnici sino ad un massimo del 2% della volumetria totale e le logge rientranti fino ad una profondità di metri 1,50, oltre vengono interamente computate.

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

Sono considerati volumi tecnici, e non concorrono pertanto al computo del volume del fabbricato, il volume occupato dagli isolanti termici e/o acustici la cui entità sarà dedotta dai particolari costruttivi allegati al progetto da concessionare in applicazione della L.R. n° 21/1996, così come pure il volume tecnico corrispondente al raggiungimento delle quote minime fissate dalla normativa nel caso di locali abitabili al P.T.-

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

G) Numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda, sottotetto abitabile).

I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato;

H) Distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato dal ciglio stradale, come definito dall'Art. 2 del D.M. 1 Aprile 1968, ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze), nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli, fossati, ecc.); in caso di porticato, la distanza deve essere calcolata dal limite degli appoggi;

I) Distanza dai confini di proprietà: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta del fabbricato (come definito al punto B), dai confini di proprietà; in caso di porticato, la distanza deve essere calcolata dagli appoggi.

Non vengono considerati, ai fini delle distanze dai confini, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 0,80 ml.;

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

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

L) Distacco tra i fabbricati: è la distanza minima che un corpo di fabbrica deve osservare da altri corpi di fabbrica.

Qualora il distacco debba essere inferiore o uguale all'altezza dei fabbricati fronteggianti, per distanza minima si intende la minore tra quelle misurate radialmente dalla proiezione sul piano orizzontale dei fabbricati così come definita dalla precedente lettera B).-

Non vengono considerati, nella misurazione dei distacchi tra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 0,80 ml.;

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

Art. 6 - Utilizzazione degli indici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale consenso deve costituirsi attraverso apposito atto notarile, accettata dal Comune, da trascriversi alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari.

Art. 7 - Definizioni generali

- 1) Parti esterne: sono le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale esterne, le coperture.
- 2) Copertura: il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini, etc.
- 3) Elementi strutturali portanti: sono le strutture verticali, sia interne che esterne, con funzione portante, sia su fondazione continua che su fondazione puntiforme, e le strutture portanti orizzontali compresi i solai.
- 4) Tipo edilizio: il manufatto edilizio contraddistinto da uno specifico rapporto con il lotto di pertinenza e da caratteristiche distributive, aggregative, strutturali e formali riproducibili e tali da essere ricondotte a uno schema teorico di identificazione
- 5) Superfetazioni: sono le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico. In particolare si intende ogni manufatto, di carattere precario o non precario, che comunque non sia assimilabile alle strutture dell'organismo originario o che ne pregiudichi il decoro come i corpi aggettanti ai vari piani, i corpi che occupino parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (terrazze, ballatoi, pianerottoli) e/o scoperti afferenti gli edifici (giardini, corti, cortili, chiostrine, etc.) originariamente liberi.
- 6) Collegamenti verticali: sono i vani ascensori, le scale singole o i blocchi scale comuni a più alloggi, sia interni che esterni alle unità edilizie.
- 7) Impianto distributivo: l'insieme degli elementi verticali ed orizzontali portanti e non di ciascun edificio e degli spazi da questi definiti.
- 8) Involucro esterno: sono le superfici e le parti di edificio a contatto con l'esterno: facciate, portici, logge, scale esterne, coperture.
- 9) Allineamento orizzontale: la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere un edificio nel rispetto del limite stradale o delle edificazioni esistenti.
- 10) Allineamento verticale: la linea a cui devono attenersi le altezze delle fronti di un edificio o di una nuova parte di edificio.
- 11) Forometria: la scansione metrica delle diverse aperture sul prospetto di un manufatto edilizio.
- 12) Campi di determinazione: sono quelle parti delle fronti e dell'impianto planimetrico all'interno delle quali è possibile intervenire secondo le indicazioni delle presenti norme tecniche.
- 13) Destinazione d'uso: il complesso di usi o di destinazioni funzionali di un'area o di un edificio.

14) Portico soggetto ad uso pubblico: quello spazio percorribile dal pubblico con accesso diretto da una strada, da una piazza o da altro analogo spazio, di $h \geq 3,00$ ml., per il quale ci sia un vincolo perpetuo ad uso pubblico, sancito con un atto notarile.

15) Piano campagna: l'area interessata dal sedime del fabbricato, così come si presenta prima dell'intervento, aumentata di cm. 15. Per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno, aumentata di cm. 15.

CAPO III°

CARATTERISTICHE D'INTERVENTO

Art. 8 - Definizione dei tipi edilizi

Ogni edificio è riconducibile, sulla base di caratteristiche comuni fisse, determinate dal rapporto istituibile con il suo lotto di pertinenza, dai suoi caratteri distributivi, dalle sue modalità di aggregazione con altri edifici, dal modo con cui si sviluppa in verticale e sul piano di campagna, ad uno schema teorico che ne definisce la singolarità le peculiarità.

Questi elementi di singolarità e di peculiarità costituiscono la sostanza tipologica di ogni edificio, ciò che lo contraddistingue in quanto tipo edilizio.

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

TIPI EDILIZI A CARATTERE ESTENSIVO

Casa singola isolata: è quell'edificio, generalmente a carattere residenziale e monofamiliare, con volumetria variabile tra i 600 e i 1500 mc., in cui l'altezza dei prospetti principali risulta minore o uguale ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico. La casa singola isolata presenta di norma distanze da tutti i confini, ma può eventualmente avere anche un muro perimetrale in aderenza al confine del lotto di pertinenza ad altra costruzione avente le medesime caratteristiche.

Casa abbinata: quell'edificio, generalmente a carattere residenziale, la cui volumetria mediamente non supera i 2000 mc., che si configura volumetricamente e nei prospetti come un insieme di due edifici simmetrici o ripetuti, con altezza delle fronti e distanze dai confini assimilabili a quelle della casa singola isolata.

Casa associate a schiera o casa a schiera: quell'edificio, a carattere generalmente residenziale, derivante dall'aggregazione di più unità abitative (case) aventi assetti planimetrici e distributivi uguali, o simili, tali comunque da produrre un organismo edilizio avente caratteristiche formali e planivolumetriche palesemente unitarie.

La casa a schiera può essere di tipo lineare, quando l'associazione delle unità abitative (case) avviene sempre in un senso, generalmente parallelo alla strada.

La casa a schiera può essere di tipo composto e/o "a maglia", quando l'associazione tra le diverse unità abitative (case) avviene in modo articolato, e non direttamente rapportato alla strada più prossima, determinando spazi interstiziali ed eventuali cortili.

Edificio a blocco (estensivo): quell'edificio nella cui configurazione l'altezza delle fronti è simile, o rapportabile, ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico.

In questo tipo edilizio l'accesso ai diversi piani, o agli appartamenti, è generalmente costituito da colonne per ascensori e da vani scala centralizzati.

TIPI EDILIZI A CARATTERE INTENSIVO

Edificio a blocco: è quell'edificio nella cui configurazione l'altezza delle fronti è simile, o rapportabile, ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico. In questo tipo edilizio l'accesso ai diversi piani, o agli appartamenti, è generalmente costituito da colonne per ascensori e da vani scala centralizzati.

Edificio in linea: è quell'edificio in cui la lunghezza delle fronti risulta prevalente rispetto ad altri parametri. In questo tipo edilizio sono generalmente presenti più vani scala posti a distanze perlopiù regolari. In genere presenta altezza unitaria delle fronti.

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

Edificio composto: è quell'edificio costituito da più corpi di fabbrica, variamente composti sia sul piano che in altezza, tali tuttavia da produrre un organismo edilizio formalmente e funzionalmente compiuto in tutte le sue parti

TIPI INSEDIATIVI

Cortine o quinte edilizie di carattere ambientale: sono quegli aggregati edilizi, perlopiù di vecchio impianto, costituiti dal succedersi di edifici aventi caratteristiche tipologiche e di altezza delle fronti generalmente simili, che si sviluppano linearmente lungo strade o vie urbane.

Art. 9 - Recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente assumono come più generale riferimento le definizioni di cui all'Art. 31 della Legge 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;

Nell'ambito di ciascuna categoria possono essere previste sottocategorie di intervento.

Per ciascuna categoria vengono individuate le seguenti MODALITÀ D'INTERVENTO:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi che superano i fini manutentivi.

Nei manufatti edilizi per i quali sono previste le categorie di intervento 1) "Restauro" e 2) "Risanamento conservativo" e nelle aree di pertinenza degli stessi, ogni intervento, qualunque siano la modalità, è soggetto a "concessione edilizia".

Per gli altri manufatti edilizi le opere di manutenzione straordinaria sono soggette a Denuncia Inizio Attività (L. 662/96 - L. 135/97, artt. 11 e 12).

Con opportuna grafia, nelle tavole del P.R.G., e attraverso "apposite schede" sono stati individuati gli edifici di valore architettonico e ambientale esterni al perimetro del "Centro Storico" del capoluogo - di cui all'Art.10 della L.R. 05.03.1985, n.24. Nelle schede di loro pertinenza sono indicati gli interventi ammissibili per tali edifici Presentando idonea approfondita documentazione, è possibile, in seguito a domanda di concessione edilizia, richiedere il passaggio di uno di questi edifici da una categoria di intervento ad un'altra.

La variazione dovrà essere approvata o respinta dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia

Art. 10 - Modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente

Al fine di 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 più riconducibili ai caratteri dei modelli originari;

2) per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e gli stessi materiali, elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili;

3) per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurarne la continuità 'uso. Detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (questo escluso).

a) MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di "manutenzione ordinaria" sono costituiti dalle opere che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni nè agli elementi architettonici o decorativi degli edifici nè alle forme e alle dimensioni dei locali.

Rientrano in tale modalità di intervento:

1) La pulitura esterna delle facciate, con ripresa parziale degli intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;

1) bis La tinteggiatura o la risistemazione delle facciate purché mantenute con la stessa natura cromatica ed estetica;

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

- 3) La riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, di riscaldamento, etc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici ed alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche e strutturali;
- 4) La riparazione o la sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni, qualora interessino meno del 50% delle corrispondenti superfici riferite rispettivamente ai singoli alloggi e all'edificio;
- 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**

Gli interventi di "manutenzione straordinaria" sono costituiti dalle opere che riguardano le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso esistenti.

Per rientrare in questa "modalità di intervento" tali opere e tali modifiche non devono comportare alterazioni alle strutture orizzontali e/o verticali nè possono comportare alterazioni ai caratteri architettonici degli edifici.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 1) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo totale di intonaci interni od esterni;
- 2) La tinteggiatura o la risistemazione delle facciate, qualora di natura cromatica ed estetica diversa dalla preesistente;
- 3) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo totale del manto di copertura, compresi gli interventi nella struttura del tetto, senza che sia modificata la quota del piano d'imposta;
- 4) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo delle pavimentazioni interne ed esterne, qualora interessino oltre il 50% delle corrispondenti superfici riferite rispettivamente ai singoli alloggi e all'edificio
- 5) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo degli infissi esterni;
- 6) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- 7) La sostituzione, il ripristino, il rinnovo e la costruzione di opere per sistemazioni esterne comprese le recinzioni;
- 8) La sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature);
- 9) (stralciato)

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

- 10) La sostituzione e l'installazione di materiale di isolamento;
- 11) La sostituzione, il ripristino, il rinnovo e l'installazione di impianti di riscaldamento o di condizionamento per climatizzazione estiva o mista estiva / invernale con capacità superiore a 5 KW per ogni unità immobiliare o di uso industriale;

P.R.G. di Rovigo

- 12) La sostituzione, il ripristino, il rinnovo e l'installazione di impianti di ascensore o di montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scale ad esclusione degli interventi di attività edilizia libera di cui all'art.6 del DPR 380/01;
- 13) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo e l'installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 14) L'installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 15) La realizzazione e/o la demolizione di tramezzi e la realizzazione di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 16) Il consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture di elevazione e delle strutture orizzontali.
- 17) l'inserimento di impianti solari fotovoltaici come definiti dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007." Criteri e modalità di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003 n.387";
- 17bis) nelle zone D di cui all'Art.41 la realizzazione in aderenza sul confine di pensiline per parcheggi, a condizione che siano impianti tecnologici fotovoltaici per l'autoproduzione di energia elettrica. Le pensiline dovranno avere struttura metallica o in legno lamellare con pannelli FV in copertura, ad integrazione della struttura stessa. Tale impianto tecnologico non viene considerato al fine del distacco dai confini e tra fabbricati e non comporta aumento della superficie utile;
- 18) la realizzazione di interventi pertinenziali di edifici esistenti come definiti dalla lett.e.6) Art.3 del DPR 380/01, che in termini volumetrici risultino inferiori al 20% dell'edificio principale, come di seguito elencati:
 - 1) i manufatti di cui al c.1 Art.5 del Regolamento Edilizio con altezza media max. di mt.2,40 per i pergolati . Nel caso dei ricoveri attrezzati da giardino l'installazione è limitata ad un elemento per unità abitativa;
 - 2) compatibilmente con le norme della sottozona e con le disposizioni igienico sanitarie, i ricoveri per animali domestici realizzati tramite recinzioni di altezza massima mt.2,00;

Per la realizzazione degli interventi di cui ai punti 1) e 2) saranno consentite limitate opere murarie quali basamenti in calcestruzzo

- 3) Verande, porticati, pergolati coperti e giardini d'inverno di altezza minima mt.2,00 e massima di mt.2,40 come definita dall'Art.5 delle presenti N.T.A., che si inseriscano correttamente per forma e materiali, con il fabbricato residenziale principale esistente e con il contesto ambientale. Nel caso di edifici plurifamiliari, a schiera, in linea o a blocco l'intervento dovrà essere unitario per utilizzo di forma e materiali. Negli edifici condominiali dovrà essere sempre preventivamente autorizzato dall'assemblea anche se realizzato su area di proprietà esclusiva. Il limite del 20% è in questo caso riferito al volume dell'intero fabbricato condominiale;
- 4) Autorimesse e locali accessori (cantine, lavanderie, ripostigli, w.c.) purchè realizzati in aderenza al fabbricato principale residenziale esistente, e in stretta relazione con lo stesso, sia sotto il profilo architettonico, che nell'uso dei materiali e dei colori. Nel caso di pertinenze già esistenti, anche se regolarmente assentite da titolo edilizio, ma estranee dall'edificio principale e dal contesto, per forme materiali e colori, la realizzazione della nuova pertinenza con la presente norma è subordinata alla demolizione delle stesse, senza recupero del volume;
- 5) Vani ascensore esterni, in edifici esistenti ove sia dimostrata l'impossibilità di alloggiare internamente al fabbricato l'impianto senza alterare significativamente

Norme Tecniche di Attuazione

l'impianto distributivo dei collegamenti verticali esistenti, da realizzarsi per adeguamento e nel rispetto dei contenuti della L. 13/89 e DM 236/89;

E' fatto salvo il rispetto del codice civile in termini di distanze e servitù

L'applicazione della presente norma è consentita una sola volta. Gli interventi di cui ai punti 3),4) e 5) sono consentiti solo su edifici esistenti.

Gli interventi di cui ai punti 3) e 4) non sono realizzabili all'interno di aree disciplinate a strumento urbanistico attuativo.

Qualora sia superato il limite di cui al primo capoverso tali interventi saranno considerati nuove costruzioni ai sensi dell'Art.3 del DPR 380/01 e dovranno riferirsi ai parametri delle sottozone di riferimento e dell'Art.5 delle presenti N.T.A..

Gli interventi del presente paragrafo dovranno essere compatibili con le caratteristiche della sottozona urbanistica e all'eventuale pregio ambientale e paesaggistico delle aree e del contesto urbano ferme restando le procedure autorizzative di cui al D.lgs42/04.

c) INTERVENTI CHE SUPERANO I FINI MANUTENTIVI

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

Art. 11 - Categorie di intervento nel patrimonio edilizio esistente

1) Restauro (Grado di protezione 1)

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare integralmente e a ripristinare i caratteri originari degli organismi edilizi, siano essi vincolati, o meno, ai sensi della Legge 1089/39.

A tal fine:

a) Ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico;

b) Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei, che non rivestano interesse e che contrastino o impediscano la comprensione dei caratteri originari dell'edificio;

c) E' ammessa la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate degli edifici; sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo;

d) La destinazione d'uso deve essere:

- per gli edifici del Centro Storico del Capoluogo quella prevista nella Tav. n. 6 P della Variante al Centro Storico stesso, approvata con delibera della Giunta Regionale del 05.02.85, n.603;
- per gli edifici di valore storico ambientale quella prevista nei successivi Artt. 26 e 27.

d) L'utilizzazione degli spazi interni è soggetta ad autorizzazione, con esclusione della residenza e delle attività collettive;

- e) E' prescritto il restauro e/o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza del manufatto architettonico, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- f) E' possibile inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina sistemati a nicchia, con ventilazione forzata, all'interno di locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. Tali elementi non devono in alcun modo recare turbativa all'involucro dell'edificio;
- g) E' consentito l'uso residenziale o terziario di locali aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,30 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,30, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario;
- h) Anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 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 e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

In particolare l'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e ne siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico), conservazione dei volumi esistenti, conservazione del rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, conservazione degli andamenti dei tetti, nonché degli apparati decorativi (cornici, marcapiani, lesene, etc.);
- b) Conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte);
- c) Conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali in quanto legati alle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- d) Conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
- e) In caso di intervento soggetto a concessione edilizia, le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere dimensionate nel rispetto della posizione e della forma delle aperture originarie. Le vetrine esistenti vanno ridimensionate in rapporto alle altre aperture di facciata;
- f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

- g) Restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- h) Possibilità di modificare, per un adeguato riutilizzo, l'impianto distributivo interno, aggregando unità modulari adiacenti troppo piccole, o suddividendole se troppo grandi, a condizione che gli ambienti aventi particolari caratteristiche spaziali e architettoniche (quali volte, decorazioni, pavimenti pregiati, etc.) non vengano alterati.
Consequente possibilità di spostamento e di costruzione di tramezzature (ma non di elementi portanti verticali o di altri elementi strutturali) e possibilità di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari) al fine di consentire una corretta realizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti l'impianto originario);
- i) Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte, etc.);
- l) Possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,30, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario; anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali;
- m) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;
- n) Possibilità di traslazione, nella misura non eccedente i cm.35, dei solai privi di particolare carattere architettonico, mediante rinnovo purché non venga modificato il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente;
- o) Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili con solaio piano, pari a ml. 2,50. Nel caso che tale altezza minima non sia raggiungibile procedendo alla traslazione dei solai, secondo quanto previsto dalla precedente norma, l'uso a fini abitativi dei vani deve essere escluso;
- p) Obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perché non facenti parte integrante dell'organismo originario o perché impediscono la comprensione dei caratteri originari dell'edificio (ad esempio copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande, etc.);
- q) Il restauro o la realizzazione delle aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali minute, qualora risulti impossibile il ritorno allo "Status quo ante" di cui al punto e), deve uniformarsi ai seguenti criteri:
- 1) dimensionamento delle aperture in rapporto all'entità della superficie della fronte ed alle aperture originarie superiori;
 - 2) rispetto della gerarchia dei valori forometrici nel contesto generale delle fronti della via interessata;

3) Salvaguardia dell'impostazione compositiva della fronte in oggetto. In tal senso il ridisegno, l'aggiunta e/o la soppressione delle aperture ai piani superiori deve essere comunque finalizzato a riportare le stesse nelle dimensioni e nelle collocazioni originarie (vedi punto d).

3) Ristrutturazione edilizia

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E' comunque sempre consentito intervenire con i metodi del restauro e/o del risanamento conservativo.

Per gli edifici passibili di tali interventi si individuano le seguenti sottocategorie di opere ammissibili:

Ristrutturazione edilizia **D1 (Grado di protezione 3)**

Opere che comportino la riorganizzazione funzionale dell'edificio con trasformazioni dell'impianto distributivo interno, l'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, conservando i caratteri tipologici, architettonici e decorativi dell'edificio, nonché eventuali altri elementi che costituiscano opera di arredo urbano.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

- a) Consolidamento con sostituzione mediante rinnovo delle seguenti parti strutturali non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura);
- b) Traslazione con ripristino dei solai privi di particolare carattere architettonico, rispettando la forometria esistente, non modificando il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio;
- c) Utilizzazione dei vani abitabili preesistenti aventi altezza minima pari a ml.2,50;
- d) Utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti aventi un'altezza media non inferiore a ml.2,40, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario.

Ristrutturazione edilizia **D2 (Grado di protezione 4)**

Opere che comportino la riorganizzazione funzionale dell'edificio con trasformazione dell'impianto distributivo interno, l'adeguamento igienico-sanitario, la modifica degli elementi strutturali verticali, orizzontali e dei vani scala, conservando le caratteristiche formali dell'edificio.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

- a) Il rialzamento della cornice di gronda, senza aumento della superficie e del numero dei piani, al fine di raggiungere, per tutti i piani intermedi, un'altezza utile di ml. 2,70.

b) L'utilizzazione a scopo residenziale, o per le diverse destinazioni d'uso previste dal P.R.G. e dai diversi strumenti attuativi, di soffitte e sottotetti esistenti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,40;

c) La traslazione, mediante sostituzione, dei solai privi di carattere architettonico, purché non vengano modificati il numero dei piani, non venga aumentata la superficie utile e venga rispettata la forometria delle facciate, fatti salvi quei parziali spostamenti delle aperture resi necessari dalla traslazione dei solai;

d) sono inoltre ammessi:

- 1) la ristrutturazione e la destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi;
- 2) il parziale ridisegno degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproporzionamento delle aperture, al fine di conseguire un più corretto inserimento tra gli edifici contermini.

Art. 12 - Materiali costruttivi ed elementi di finitura

Con riferimento ai punti n. 1), 2), 3) del precedente Art.11, e con riferimento ai punti n.1), 2), 3), 5), 7), 8), del successivo Art. 54, qualora non diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche, valgono le seguenti prescrizioni:

Materiali di finitura e di rivestimento delle parti esterne

Sono esclusi:

- gli intonaci plastici,
- le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, di ceramica, etc.);

Coperture

Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in cotto:

- in tegoli curvi o in coppi a canale,
- in tegoli marsigliesi,
- in tegoli portoghesi o in altre soluzioni tradizionali,

In alternativa sono ammesse le tegole in cemento, tipo coppi (o formato curvo) nelle tonalità affini al cotto.-

Si escludono le tegole di tipo verde.-

Per il "Centro Storico" del capoluogo e delle frazioni è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi) così come ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 11 e punto 7 dell'art.54.

Serramenti

I serramenti devono essere preferibilmente in legno.

Se in metallo devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti nelle tonalità del rosso cupo, del verde scuro, del grigio, del bianco, del nero, oppure in ferro ossidato.

Sono vietati i serramenti in alluminio (o leghe similari) anodizzato naturale e/o dorato, e comunque in tutte le colorazioni e i trattamenti brillanti.

E' prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali gli oscuri alla veneta, gli oscuri alla vicentina e le gelosie in legno pieno.

Sono vietati gli oscuri in perlinato di qualsiasi tipo.

Camini e torrette

Per i camini che si sviluppano nelle facciate d'obbligo che la sezione a vista si mantenga costante fino alla torretta che deve avere forma tradizionale.

Per i camini, relativi a focolari, a sfiati, a cucine economiche a legna, le canne di ventilazione e di aspirazione, che si sviluppano nel corpo di fabbrica affiorando all'interno della superficie della copertura, ai tipi già menzionati si aggiungono i terminali in cotto o in cemento prefabbricati con tavoletta piana o di foggia tradizionale.

Grondaie e pluviali.

Se a vista, le grondaie e i pluviali devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame. Sono vietate le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

Art.13 - Sistemazioni esterne e recinzioni

Con riferimento ai punti n.1), 2), 3), 5), 7), 8), del successivo Art. 54, e qualora non diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche, valgono le seguenti prescrizioni:

Accessi carrai

E' consentita l'asfaltatura limitatamente alle strade di accesso e di distribuzione alle residenze e 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 altra pietra simile in lastre o "spessori" dalla forma regolare, in porfido, in trachite, posti in opera con orditure semplici.

Strade e percorsi interni

In presenza di edifici di cui all'Art.10 della L.R. 10.03.1985, n.24, le strade e i percorsi interni di distribuzione alle residenze e agli annessi rustici 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 orditure semplici e coerenti con i caratteri degli edifici.

Recinzioni

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

Per le recinzioni prospettanti il fronte della viabilità pubblica sono ammesse realizzazioni in:

- a) rete metallica su montanti in ferro purché abbinata a siepi costituite dalle piante arboree e arbustive autoctone di cui al punto 15 del successivo Art.54 o da:

- Buxus Sempervirens (Bosso);
- Laurus nobilis (Alloro);
- Ligustrum vulgaris (Ligustro);
- Prunus laurocerasus (Lauro, Laoroceraso);
- Pyra cantha coccinea (Agazzino);
- Rosa Canina;
- Salix purpurea (Salice rosso);
- Taxus Baccata (Tasso, Albero della morte))

In tal senso sono vietate le siepi e le piantate di Cupressus Arizonica o di altre similari essenze esotiche.

b) cancellate metalliche di grande semplicità corredate di siepi aventi le caratteristiche di cui al punto precedente;

c) muri in c.l.s. intonacato e tinteggiato, o in cotto con elementi lapidei di forma, dimensioni e materiali definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

Art. 14 - Destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata sia nei progetti edilizi, sia nei piani urbanistici attuativi.

Essa deve risultare conforme a quanto stabilito dalle presenti norme.

Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso deve essere autorizzato e può essere concesso soltanto se conforme alla normativa vigente per le singole zone omogenee.

Gli insediamenti commerciali, anche se previsti e consentiti dalle presenti norme, devono comunque rispettare quanto previsto dal "Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita", di cui alla Legge 11.06.1971, n.426 e successive modificazioni e integrazioni.

Essi devono inoltre rispettare le previsioni e le obbligazioni di cui al Regolamento per l'insediamento delle attività commerciali, redatto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/2004.

CAPO IV°

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 15 - Modalità di attuazione

Il Piano Regolatore Generale si attua tramite piani urbanistici attuativi e tramite interventi edilizi diretti.

a) Il piano urbanistico attuativo è d'obbligo per le zone residenziali e produttive di espansione. Il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio può subordinare il rilascio di concessioni edilizie alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo qualora queste interessino zone di completamento in cui vi sia una palese carenza di opere di urbanizzazione, stati particolari di degrado o condizioni comunque straordinarie.

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

I piani urbanistici attuativi devono comprendere l'interezza delle singole zone omogenee individuate dal P.R.G.. con una specifica deliberazione del Consiglio Comunale, possono essere individuati i perimetri di ambiti territoriali per i quali è possibile la predisposizione di un piano urbanistico, attuativo o preventivo, che non interessi l'intera estensione delle singole zone omogenee.

A seguito della definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature, nelle zone oggetto di piano urbanistico attuativo, possibile variare il perimetro delle zone omogenee, con conseguente trasposizione delle stesse, purchè la capienza massima consentita e la dotazione degli spazi pubblici rimangano invariate.

Art. 16 - Piani urbanistici attuativi

Si individuano i seguenti piani urbanistici attuativi:

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

A - PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano particolareggiato lo strumento urbanistico attuativo attraverso cui si definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica ed edilizia di specifiche zone territoriali omogenee.

Le aree da attuarsi con Piano Particolareggiato sono individuate e delimitate dal P.R.G. o secondo le procedure di cui al penultimo comma del precedente Art. 15.

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

I Piani Particolareggiati verranno attuati ai sensi degli Artt. 11 - 12 della L.R. 61/85 e del Titolo IV capo IV della predetta legge.

Allo scopo di consentire una sollecita operatività, purché non si operi in contrasto con la presente normativa, è possibile prevedere una suddivisione delle zone interessate dal Piano Particolareggiato in comparti, ai sensi dell'Art. 23 della Legge n.1150/42 e dell'art. 18 delle L. R. 61/1985.

B - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare lo strumento urbanistico attuativo previsto dalla Legge 18.04.1962, n.167 e successive modifiche.

Il P.E.E.P. può essere attuato sia in zone edificate, sia in zone non edificate e può comportare sia interventi di nuova edificazione, sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o di parte di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di opportuna convenzione, ai sensi dell'Art. 25 della Legge 22.10.1971, n. 865.

C - PIANO di RECUPERO

P.R.G. di Rovigo

Il Piano di Recupero è lo strumento urbanistico, previsto dalla Legge 05.08.1978, n.457, tramite cui si persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate, dal P.R.G. sia sotto l'aspetto urbanistico, sia sotto l'aspetto edilizio.

Il P.R.G. individua sia le zone soggette a "Piano di Recupero di iniziativa pubblica", sia le zone soggette a "Piano di Recupero di iniziativa privata".

Ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 61/1985 l'individuazione di nuove diverse aree da assoggettarsi a Piani di Recupero può essere oggetto di successive deliberazioni del Consiglio Comunale, allo scopo di consentire una sollecita operatività, purché non si operi in contrasto con la presente normativa, è possibile prevedere una suddivisione delle zone interessate dal Piano Particolareggiato in comparti, ai sensi dell'art. 23 della Legge n.1150/42 e dell'art. 18 delle L. R. 61/1985.

D - PIANO di LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione è lo strumento urbanistico attuativo attraverso cui si può procedere all'urbanizzazione di quelle zone del territorio comunale che il Piano Regolatore Generale destina a nuovi insediamenti residenziali, produttivi, turistici e commerciali.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione, i termini per l'eventuale costituzione del Consorzio e della presentazione del progetto, sono deliberati o variati con il Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G..

Il Piano di Lottizzazione è definito "di iniziativa privata" quando i proprietari delle aree interessate redigono e presentano di propria iniziativa il piano. Il Piano di Lottizzazione definito "d'ufficio" se redatto dal Comune in assenza di iniziativa dei proprietari.

E - PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi lo strumento urbanistico attuativo previsto dall'Art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.

Il P.I.P., sia esso previsto per le zone non edificate, sia esso previsto per zone già interessate da insediamenti produttivi, ha per obiettivo la realizzazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e ferroviari e con allacciamenti alle reti tecnologiche.

Art. 17 - Piani Guida (stralciato dal voto regionale)

Art. 18 - Concessioni ed autorizzazioni edilizie

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia, sia provvisoria che definitiva, è soggetta al rilascio di autorizzazione o di concessione edilizia o D.I.A..

In conformità alle leggi urbanistiche vigenti le autorizzazioni e le concessioni possono essere sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso.

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

Nelle restanti zone il rilascio di autorizzazioni e concessioni è subordinato:

- all'osservanza delle destinazioni, degli indici e dei vincoli di zona;
- alla dimostrazione della proprietà o disponibilità del lotto edificatorio;
- alla esistenza, al momento del rilascio della concessione edilizia, delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto o all'impegno, da parte del richiedente, di eseguirle contemporaneamente all'edificio ed all'assolvimento dell'onerosità delle stesse, ai sensi della L.R. 27.06.1985, n.61.

Norme Tecniche di Attuazione

Le concessioni ed autorizzazioni edilizie si intendono decadute qualora:

- le opere ad esse relative non siano state iniziate entro un anno dalla data del rilascio della concessione stessa;
- le concessioni non siano state ritirate dopo 180 giorni dalla comunicazione di ammissibilità del loro rilascio.
- Nelle aree classificate "scadenti" nella Tav. 10.9 del P.R.G. qualunque intervento insediativo o infrastrutturale può essere eseguito solo a seguito di accertamento dell'ammissibilità geologico-tecnico delle opere in progetto.

Nelle aree classificate "mediocri" e "buone" nella Tav. 10.9 del P.R.G. vanno rispettate le norme di cui al D.M. 11.03.1988 sulle indagini geognostiche per i terreni di fondazione.

- Si richiama comunque il rispetto del D.M. 11.03.1988 attinente le indagini geognostiche preliminari agli interventi edilizi soggetti a "concessione".

CAPO V°

TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 19 - Tutela generale dell'ambiente

L'ambiente, sia sotto l'aspetto naturalistico, sia sotto l'aspetto antropologico, è un bene della collettività che deve essere salvaguardato al fine di garantirne una corretta utilizzazione sociale.

Qualsiasi modificazione del territorio deve conformarsi a questo principio.

Art. 20 - Disciplina degli interventi

1) Gli interventi urbanistici attuativi, ed i progetti edilizi riguardanti gli edifici di valore architettonico ed ambientale, devono comprendere, ad integrazione di quanto prescritto dalle leggi e dalle norme vigenti, elaborati dai quali risultino evidenti:

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

2) Ad integrazione degli elementi progettuali di cui al precedente punto 1), per quanto attiene allo stato di fatto devono essere forniti:

- a) rilievo quotato alle opportune scale corredato dell'elenco delle eventuali piante arboree e arbustive esistenti;
- b) documentazione fotografica esauriente sia dei particolari, sia dell'insieme.

3) La stessa procedura deve essere seguita per gli interventi relativi alle aree e ai manufatti di cui ai seguenti Artt. 22 e 23.

Art. 21 - Disciplina delle aree scoperte

1) Le aree non coperte da manufatti edilizi, o comunque libere, devono essere sistemate a verde, alberate e/o pavimentate con idonei materiali che consentano l'assorbimento dell'acqua da parte del terreno

Per le aree di particolare pregio ambientale, il Comune può richiedere un idoneo progetto di sistemazione.

2) Ogni domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve in tal senso prevedere e specificare puntualmente qualità e quantità dei materiali usati nelle pavimentazioni, qualità e quantità delle cotiche erbacee e delle essenze arboree e arbustive che vengono utilizzate nella sistemazione di tali aree.

3) Qualsiasi intervento che modifichi la situazione nelle aree libere, deve essere oggetto di autorizzazione o concessione.

4) Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc.

Art. 22 - Edifici, luoghi e aree della città e delle frazioni aventi valore storico, ambientale e culturale

1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuati edifici, luoghi e aree che costituiscono testimonianza della storia e della cultura della città.

In particolare sono stati individuati:

- a) gli edifici di carattere monumentale;
- b) gli edifici e cortine edilizie di carattere storico-ambientale;
- c) piazze, parchi e giardini pubblici e privati, spazi e percorsi pubblici di interesse storico-ambientale, ecc.;
- d) edifici di cui all'Art.10 della L.R. 05.03.1985,n.24;
- e) zone di interesse archeologico.

2) Nelle tavole del P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia gli elementi puntuali, gli elementi lineari e le aree.

Qualora gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, il P.R.G.ne individua i rispettivi ambiti di tutela.

3) E' vietato qualsiasi intervento edilizio o di manomissione dell'ambiente sia per i manufatti isolati, sia per le aree oggetto di tutela.

Fatto salvo quanto eventualmente successivamente specificato, è vietato qualsiasi intervento edilizio diverso dalla manutenzione o dal restauro e ripristino degli elementi deteriorati o distrutti, al fine di conservare sia i manufatti, sia i caratteri della vegetazione e dell'ambiente.

4) Tali prescrizioni si devono osservare anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti, ma non individuati negli elaborati del P.R.G..

5) Interventi diversi possono avere luogo in presenza di Piano di Recupero o di analogo strumento urbanistico attuativo.

Art. 23 - Edifici, luoghi e aree delle zone agricole aventi valore storico, ambientale, culturale e paesistico

1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuati quegli edifici, quei luoghi e quelle aree delle zone agricole aventi particolare valore storico, ambientale, culturale e paesistico che qualificano e caratterizzano il paesaggio agrario.

Sono stati individuati in particolare:

- a) gli edifici di carattere monumentale;
- b) gli edifici e le cortine edilizie di carattere storico-ambientale;
- c) gli edifici e i manufatti agricoli di cui all'Art. 10 della L.R. 05.03.1985, n° 24;
- d) parchi e giardini pubblici e privati di interesse storico-ambientale;

2) Nelle tavole del P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia gli elementi puntuali, gli elementi lineari e le aree.

Qualora gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, il P.R.G. ne individua i rispettivi ambiti di tutela.

3) E' vietato procedere a movimenti di terra, a lavori di terrazzamento o di demolizione, ad alterazioni di corsi d'acqua, all'abbattimento di macchie e di filari alberati, fatta eccezione per opere funzionali alla difesa del suolo.

Gli elementi di cui al paragrafo 1) devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute devono essere sostituite, utilizzando essenze autoctone di cui al punto 15 del successivo Art.54.

4) Tali prescrizioni si devono osservare anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti, ma non individuati negli elaborati del P.R.G.

5) Interventi diversi possono avere luogo in presenza di Piano di Recupero.

TITOLO II°

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

CAPO I°

COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 24 - Suddivisione del territorio in zone omogenee

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

1 - ZONE RESIDENZIALI

Zona A1A Centro Storico del Capoluogo e delle Frazioni;

Zona A1B Aree e/o edifici di interesse storico-ambientale con relativo grado di protezione;

Zona A2 Aree e/o nuclei e/o edifici di interesse ambientale, soggetti a piano di recupero;

Zona B1 Zona residenziale intensiva di completamento;
Zona B2 Zona residenziale semintensiva di completamento;
Zona B3 Zona residenziale semiestensiva di completamento;
Zona B4 Zona residenziale estensiva di completamento;

Zona COA P.E.E.P. approvati;
Zona COB P.d.L. approvati;
Zona COC P.d.R. approvati;
Zona COD P.P. approvati;

Zona C2A * Zona residenziale intensiva di espansione a intervento diretto;
Zona C2B * Zona residenziale semintensiva di espansione a intervento diretto;
Zona C2C * Zona residenziale semiestensiva di espansione a intervento diretto;
Zona C2D * Zona residenziale estensiva di espansione a intervento diretto;

Zona C2A Zona residenziale semintensiva di espansione;
Zona C2B Zona residenziale semiestensiva di espansione;
Zona C2C Zona residenziale estensiva di espansione;
Zona C3 "Aree progetto".

2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E PORTUALI

Zona D1 Zona produttiva di completamento;
Zona D1.1 Zona produttiva di completamento;
Zona D1.2 Zona produttiva di completamento;
Zona D1A Zona produttiva con P.P. approvato;
Zona D1B Zona produttiva con P.d.L. approvato;
Zona D1C Attività produttive confermate nelle zone agricole;
Zona D1D Attività produttive confermate nelle zone residenziali;
Zona D2 Zona produttiva di espansione;
Zona D3 Zona per le attività ricettive e per il tempo libero;
Zona D3.1 Ampliamento banchina accosto Fluviale – Area 4 (DGRV 2944/2010);
Zona D4A Zona commerciale di completamento;
Zona D4B Zona commerciale di espansione;
Zona D5A Zona per attrezzature produttive e portuali;
Zona D5B Zona per attrezzature turistico-portuali;
Zona D5C Zona per servizi portuali;
Zona D5D Zona per attrezzature produttive specificamente relazionate all'intermodalità e interportualità
Zone di cui alla Disciplina di attuazione della L.R. 5.3.1987 n.11

3 - ZONE AGRICOLE

Zona E1 Zona agricola di tutela della produzione;
Zona E2 Zona agricola normale;
Zona E3 Zona agricola mista;
Zona E4A Zona agricola a diffuso carattere insediativo;
Zona E4B Centri rurali;
Zona E5 Zona agroindustriale;

Zona E6 Zona di particolare valore paesistico.

4 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

Zona F1A Istruzione dell'obbligo di interesse urbano;
Zona F1B Istruzione superiore di interesse urbano-territoriale;
Zona F2A Attrezzature comuni di interesse urbano;
Zona F2B Attrezzature comuni di interesse territoriale;
Zona F3A Verde pubblico di interesse urbano;
Zona F3B Verde pubblico di interesse urbano-territoriale;
Zona F4A Verde sportivo di interesse urbano;
Zona F4B Verde sportivo di interesse urbano-territoriale;
Zona F5 Verde ambientale;
Zona F6A Parcheggi di interesse urbano;
Zona F6B Parcheggi di interesse urbano-territoriale;
Percorsi pedonali;
Zona per attrezzature tecnologiche di interesse generale;
Zona per attrezzature militari carcerarie e per la protezione civile;
Zona cimiteriale;
Zona aeroportuale;
Zona ferroviaria e fasce di rispetto;
Strade;
Zona di rispetto stradale e fluviale;
Zona di rispetto cimiteriale;
Zona di rispetto del depuratore;
Zona di rispetto elettrodotti;
Discarica controllata.

ZONE RESIDENZIALI

Art. 25 - ZONA A1A - Centro Storico del Capoluogo e delle Frazioni

Per il Centro Storico del Capoluogo si confermano le indicazioni e le prescrizioni normative, di cui alla Variante al P.R.G. per il Centro Storico stesso, approvate con delibera della Giunta Regionale del Veneto n.603 del 5 febbraio 1985 e con delibera di adeguamento del Consiglio Comunale di Rovigo n.234 del 26 marzo 1985, pertanto il presente P.R.G. non avrà alcuna incidenza sulla normativa della Variante per il Centro Storico.

Il perimetro del Centro Storico è quello definito dal Voto Regionale del 1985, pertanto le aree che erroneamente sono state inserite all'interno del perimetro del Centro Storico della variante al P.R.G. approvata nel 1994 assumono la destinazione delle zone limitrofe.

Per gli edifici risultanti all'interno del perimetro del centro storico delle frazioni non connotati da categoria d'intervento e ricadenti nella perimetrazione del centro storico (ex Atlante regionale c.s.), gli interventi dovranno essere particolarmente documentati per quanto attiene lo stato di fatto, con riproduzioni fotografiche delle fronti esterne su strada e interne sui cortili: quanto sopra in aggiunta al rispetto della singola normativa di zona in cui ricadono.-

In particolare si prescrive che gli interventi relativi alla forometria o ad alterazioni volumetriche con ampliamenti o sopraelevazioni, potranno essere consentiti qualora migliorativi dello stato di fatto dal punto di vista ambientale e sempre con il rispetto della normativa di zona e dei materiali tipici; tale miglioramento potrebbe consistere in un allineamento in verticale od orizzontale con il tessuto preesistente, nonchè eliminare elementi in contrasto di recente

esecuzione, quali poggioli o corpi aggiuntivi.- Eventuali interventi di ricomposizione volumetrica di parti aggiunte o ampliamenti superiori al 30% dovranno essere compresi in un piano di recupero.-

Art. 26 - ZONA A1B - Aree e/o edifici di valore storico-ambientale, con relativo grado di protezione

Tale zona comprende le aree e gli edifici, della città e delle frazioni, che hanno particolare valore storico-ambientale, gli edifici e gli insediamenti rurali di cui all'Art.10 della L.R. 05/03/1985,n.24.

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

Le categorie di intervento previste sono:

- 1) Restauro;
- 2) Risanamento conservativo;
- 3) Ristrutturazione edilizia D1;
- 4) Ristrutturazione edilizia D2;

così come definite al precedente Art. 11.

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

Interventi diversi devono essere previsti con P.d.R. ai sensi dell'Art.15 della L.R.61/85.

In questa zona vigono le seguenti ulteriori prescrizioni:

1 - Destinazioni d'uso

Compatibilmente con il grado di protezione dei manufatti, e nei limiti delle indicazioni generali contenute nelle tavole di P.R.G., fatto salvo quanto specificato al successivo punto 6, 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, etc.;
- e) Strutture per la ricezione (a carattere alberghiero, etc.).

Il semplice cambiamento di destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate deve essere richiesto al Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio che ne deve accertare la compatibilità.

Negli interventi che interessano singole unità immobiliari, o edifici con destinazione d'uso in contrasto con quelle di piano, sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nel caso di interventi che superano i fini manutentivi è obbligatorio l'adeguamento alle destinazioni d'uso consentite.

Negli interventi che interessano edifici che alla data di adozione del P.R.G. hanno destinazione di uso parzialmente in contrasto con le indicazioni di piano, è ammesso, purché sia globale, anche l'intervento che supera i fini manutentivi, con il mantenimento delle

destinazioni d'uso esistenti, purché queste siano compatibili con quanto stabilito al comma primo del presente punto 1.

E' ammessa inoltre la deroga alle destinazioni d'uso di piano per interventi riguardanti uffici pubblici.

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, individuata nelle tavole di P.R.G., deve considerarsi inedificabile in quanto costituente parte inscindibile dell'edificio e/o delle aggregazioni predette.

Negli edifici eventualmente presenti in tali aree, per i quali non sia definita la "categoria di intervento", sono possibili solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, utilizzando i materiali di cui ai precedenti Artt.12 e 13.

Eventuali nuove edificazioni possono essere consentite a seguito dell'approvazione di un Piano di Recupero di cui all'Art.15 della L.R.61/1985.

3 - Manufatti, reperti di valore storico documentativo e/o monumentale

Per i manufatti quali mura, torri, porte od altre opere di difesa della città e del territorio, nonché per tutti gli altri reperti di valore storico-documentativo e monumentale, è prevista la conservazione integrale e l'eventuale restauro ai sensi del punto 1) di cui all'Art. 11.

Il restauro deve avvenire nel rispetto degli elementi originari, utilizzando materiali e tecnologie che denuncino la loro contemporaneità.

Le destinazioni d'uso, devono essere tali da risultare coerenti con il tipo di manufatto e comunque corrispondenti a quanto stabilito al punto 1 del presente articolo.

4 - Superfetazioni nelle diverse "categorie di intervento"

Le superfetazioni, nell'ambito delle diverse categorie d'intervento, 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 a recupero del volume qualora queste non siano abusive, sempre che ciò non leda le caratteristiche edilizie e urbanistiche dell'intorno.

5 - Interventi urgenti

Per interventi urgenti si intendono 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. Gli interventi urgenti interessano le puntellazioni e il tamponamento di fori, nonché la parziale demolizione di quegli elementi che possono comunque costituire un serio pericolo per l'incolumità pubblica.

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

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

Per gli edifici, di cui al presente punto, individuati nella cartografia di piano e descritti nelle apposite schede, oltre alle originarie, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) attività agrituristiche (con ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, etc.);
- c) insediamenti sportivi: sportings clubs relazionati a impianti e ad attività che siano compatibili con i caratteri paesistici del luogo;
- d) artigianato di servizio rapportato alle attività agricole (officine meccaniche per i mezzi agricoli);
- e) ateliers d'artigianato (restauro di oggetti d'uso, di mobili, etc.), 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).

Deroghe a quanto stabilito nel presente articolo sono possibili solo con approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, ai sensi degli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 27 - ZONA A2 - Aree e/o nuclei e/o edifici di valore ambientale soggetti a Piano di Recupero (Art. 15 L.R. 27.06.1985, n.61)

Le zone di cui al presente articolo devono essere soggette a Piani di Recupero e sono dichiarate degradate, a sensi dell'Art.15 della L.R. 27.06.1985, n.61. La perimetrazione delle stesse ha valore di delimitazione dell'ambito territoriale del Piano di Recupero.

In assenza di Piani di Recupero, le aree, i nuclei e gli edifici di cui al presente articolo, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento, nonché degli interventi diretti a dotarli, nel rispetto delle loro caratteristiche storiche, tipologiche e strutturali, dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici.

Devono in ogni caso essere previsti gli standard urbanistici minimi, di cui al D.M. 02.04.1968, n.1444 e alla L.R. 27.06.85, n.61, relativi alle funzioni previste.

Art. 28 - ZONA B1 - Zona residenziale intensiva di completamento

In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro a parere ULSS.

Sono escluse tutte le attività ricettive, produttive, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo a torre, a blocco, in linea o composto case a schiera;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 4,00 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml.2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a quattro, oltre il piano terra adibito a negozi, oppure a cinque abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 16,50;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 50% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 1/3 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.5,00 o a confine, per le murature in aderenza. 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 ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini, allo stesso modo l'adeguamento all'altezza minima di mt. 2,40 per i vani accessori non viene considerato al fine della verifica del distacco dai confini e tra fabbricati.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00, salvo sopraelevazioni su murature esistenti che non prevedano avanzamento sul fronte stradale, in conformità alle disposizioni della L.S. n° 190 del 13.06.1991, e del D.L. n° 285 del 30.04.92 e successive modifiche ed integrazioni.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.10,00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml.6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml.6,00.

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

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

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

Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammessi solo a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, di cui agli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 29 - ZONA B2 - Zona residenziale semintensiva di completamento

In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro a parere ULSS.

Sono escluse tutte le attività ricettive, produttive, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo a blocco, in linea o composto a schiera;

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,50 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml.2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;

- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a tre, oltre il piano terra adibito a negozi, oppure a quattro abitabili fuori terra;

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 13,50;

- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 45% della superficie fondiaria;

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.5,00 o a confine, per le murature in aderenza. 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 ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini, allo stesso modo l'adeguamento all'altezza minima di mt. 2,40 per i vani accessori non viene considerato al fine della verifica del distacco dai confini e tra fabbricati.

- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00, salvo sopraelevazioni su murature esistenti che non prevedano avanzamento sul fronte stradale, in conformità alle disposizioni della L.S. n° 190 del 13.06.1991, e del D.L. n° 285 del 30.04.92 e successive modifiche ed integrazioni.

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

- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00, nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, purché il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza con un minimo di mt. 6.00 nel caso i corpi di fabbrica presentino un'altezza superiore a mt. 12.00. In ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3.00. Inoltre il rapporto tra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3.00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml.5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml.5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra

fabbricati non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml.6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml.10,00 è ammessa esclusivamente nel caso in cui una delle due pareti degli edifici sia non finestrata per la parte fronteggianti.

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

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

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

Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammessi solo a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, di cui agli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 30 - ZONA B3 - Zona residenziale semiestensiva di completamento

In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro a parere ULSS.

Sono escluse tutte le attività ricettive, produttive, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco, in linea o composto;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che aggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml.2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a due, oltre il piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,50;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti 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 ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini, allo stesso modo l'adeguamento all'altezza minima di mt.

2,40 per i vani accessori non viene considerato al fine della verifica del distacco dai confini e tra fabbricati.

- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00, salvo sopraelevazioni su murature esistenti che non prevedano avanzamento sul fronte stradale, in conformità alle disposizioni della L.S. n° 190 del 13.06.1991, e del D.L. n° 285 del 30.04.92 e successive modifiche ed integrazioni.

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

- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00, - nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, purchè il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza.

- In ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3.00.

- Inoltre il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3.00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml.5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml.6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml.6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml.10,00 è ammessa esclusivamente nel caso in cui una delle due pareti degli edifici sia non finestrata per la parte fronteggianti.

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

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

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

Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammessi solo a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, redatti ai sensi degli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 31 - ZONA B4 - Residenziale estensiva di completamento

In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro a parere ULSS.

Sono escluse tutte le attività ricettive, produttive, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere

residenziale della zona.

Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco (estensiva):
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml.2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a due, oltre il piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,50;- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00 o a confine, per le murature in aderenza ai fabbricati esistenti. 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 ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini, allo stesso modo l'adeguamento all'altezza minima di mt. 2,40 per i vani accessori non viene considerato al fine della verifica del distacco dai confini e tra fabbricati.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00, salvo sopraelevazioni su murature esistenti che non prevedano avanzamento sul fronte stradale, in conformità alle disposizioni della L.S. n° 190 del 13.06.1991, e del D.L. n° 285 del 30.04.92 e successive modifiche ed integrazioni. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00,

Nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra i corpi di fabbrica dello stesso edificio, purché il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza.

In ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3,00.

Inoltre il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3,00

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml.5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml.6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml.10,00 è

ammessa esclusivamente nel caso in cui una delle due pareti degli edifici sia non finestrata per la parte fronteggianti.

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

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

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

Diversificazioni tipologiche, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi, con prescrizioni planivolumetriche, redatti ai sensi degli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 32 - ZONA COA - P.E.E.P. ;

Zona COB - Piani di Lottizzazione approvati;

Zona COC - Piani di Recupero approvati;

Zona COD - Piani Particolareggiati approvati.

Entro tali zone sono valide esclusivamente le Norme Tecniche che sono parte integrante dei singoli Piani.

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

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

Art.32 bis - ZONA C1D - Zona residenziale estensiva di espansione ad intervento Diretto

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni.

Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F, i locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali e di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

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

In queste zone ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla esecuzione di tutte quelle opere di urbanizzazione che sono previste entro il perimetro dell'ambito territoriale.

In queste zone devono essere predisposti standard primari, da vincolare ad uso pubblico

perpetuo, monetizzabili quando non raggiungono una superficie di mq.1000, nella misura di 3,5 mq/ab di parcheggio e 3,00 mq/ab di verde pubblico primario.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nei modi e con le caratteristiche approvate dall'Amm.ne Comunale, ed il loro vincolo ad uso pubblico perpetuo, consentono lo scomputo dei oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28.1.1977, n.10, con le modalità previste dall'art.86 della L.R.27.6.1985, n.61.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.

Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità è soggetto alla ultimazione di tali opere, alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole, alla cessione delle aree e delle opere previste dal P.R.G. o alla formazione di vincolo perpetuo per le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa isolata, casa abbinata, casa a schiera o in linea;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1.50 mc./mq e deve essere riferito all'interesse dell'ambito territoriale;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a due, oltre al piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.10,50;
- Superficie coperta: la 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.

Art. 33 - ZONA C2A *- Zona residenziale intensiva di espansione

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni. Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, i locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro a parere ULSS.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte quelle attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

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

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. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge

24.03.1989, n.122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo a blocco, in linea o composto case a schiera;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 3,00 mc./mq. e deve essere riferito all'interezza dell'ambito territoriale, così come individuato da apposita retinatura nelle tavole di P.R.G.;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a quattro, oltre il piano terra adibito a negozi, oppure a cinque abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 16,50;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 50% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 1/3 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.5,00 ed è obbligatoria in ogni caso;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.10,00.

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

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

Diversificazioni tipologiche, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi, con prescrizioni planivolumetriche, redatti ai sensi degli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 34 - ZONA C2B * - Zona residenziale semintensiva di espansione

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni. Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F, i locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro a parere ULSS.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte quelle attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

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

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. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge

24.03.1989, n.122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo a blocco, in linea o composto case a schiera;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 2,5 mc./mq.;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a tre, oltre il piano terra adibito a negozi, oppure a quattro abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 13,50;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.5,00 ed è obbligatoria in ogni caso;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00.

Nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra i corpi di fabbrica dello stesso edificio, purchè il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza con un minimo di mt. 6.00, nel caso i corpi di fabbrica presentino un'altezza superiore a mt. 12.00.

In ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3.00.

Inoltre il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3.00

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

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

Diversificazioni tipologiche, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi, con prescrizioni planivolumetriche, redatti ai sensi degli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 35 - ZONA C2C * - Zona residenziale semiestensiva di espansione

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni. Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F, i locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro a parere ULSS.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte quelle attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

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

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. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo a schiera, a blocco, in linea o composto, singolo o abbinato;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 2,00 mc./mq.;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a due, oltre il piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,50;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria ad eccezione delle case a schiera per le quali è ammesso il 40%;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00 ed è obbligatoria per le case singole, binate, a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00.

Nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra i corpi di fabbrica dello stesso edificio, purchè il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza .

In ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3.00.

Inoltre il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3.00.

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

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

Diversificazioni tipologiche, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi, con prescrizioni planivolumetriche, redatti ai sensi degli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 36 - ZONA C2D * - Zona residenziale estensiva di espansione

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni. Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F, i locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro a parere ULSS.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie,

depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte quelle attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, e su parere conforme della

Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

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

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. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera o in linea;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc./mq.;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a due, oltre il piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,50;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria ad eccezione delle case a schiera per le quali è ammesso il 40%;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00 ed è obbligatoria per le case singole, binate, a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00.

Nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra i corpi di fabbrica dello stesso edificio, purchè il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza .

In ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3.00.

Inoltre il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3.00.

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

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

Diversificazioni tipologiche, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi, con prescrizioni planivolumetriche, redatti ai sensi degli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 37 - ZONA C2A - Zona residenziale semintensiva di espansione

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni.

Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e il ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F, i locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali e di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro a parere ULSS.

Sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte le attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

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

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. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo a blocco, in linea o composto case a schiera;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 2,5 mc./mq.;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a tre, oltre al piano terra adibito a negozi, oppure a quattro abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.13,50;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può essere superiore al 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.5,00 ed è obbligatoria in ogni caso;
- Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00.

Nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra i corpi di fabbrica dello stesso edificio, purché il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza con un minimo di mt. 6.00, nel caso i corpi di fabbrica presentino un'altezza superiore a mt. 12.00.

In ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3.00.

Inoltre il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3.00

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

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

Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammessi solo a seguito dell'approvazione di

uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, di cui agli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 38 - ZONA C2B - Zona residenziale semiestensiva di espansione

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni.

Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e il ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F, i locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali e di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro a parere ULSS.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte le attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

L'edificazione è subordinata all'approvazione, e alla relativa realizzazione, di un piano urbanistico attuativo che deve interessare l'intera zona prevista nella zonizzazione.

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. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 2.00 mc./mq.; 1.5 mc./mq. per le aree individuate con D.C.C. n° 207/1990;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a due, oltre al piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.10,50;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può essere superiore al 35% 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 ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00.

Nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra i corpi di fabbrica dello stesso edificio, purché il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza.

In ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3.00.

Inoltre il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non

dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3.00.

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

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

Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammessi solo a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, di cui agli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 39 - ZONA C2C - Zona residenziale estensiva di espansione

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni.

Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e il ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F e G, i locali per le associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali e di servizio, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro a parere ULSS.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte le attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

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

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. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, a blocco;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1.5 mc./mq.
- Numero dei piani abitabilità: non può essere superiore a due, oltre al piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.10,50;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può essere superiore al 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 ed è obbligatoria per le case singole, binate, a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00.

Nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra i corpi di fabbrica dello stesso edificio, purché il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi $\frac{1}{3}$ dell'altezza.

In ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3.00.

Inoltre il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3.00.

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

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

Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammessi solo a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, di cui agli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 40 - ZONA C3 - "Aree progetto"

Nella zona di cui al titolo tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Consiliare Urbanistica e della Commissione Edilizia, corredato di un Piano Attuativo unitario di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, purché sottoscritto da un numero di proprietari che rappresentino in base all'imponibile catastale l'80% (ottanta) del valore dell'intero immobile, integrato da:

- progetto di massima in scala 1:200 per tutti i manufatti previsti, con individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani e dei percorsi orizzontali e verticali;
- delimitazione delle unità minime di intervento;
- progetto dettagliato delle aree di uso pubblico;
- una o più vedute prospettiche d'insieme.

Gli edifici previsti nelle "aree progetto" devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 13.50
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria dell'area;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 o a confine per le murature in aderenza;
- Distanza dal ciglio della strada: trattandosi di aree urbane viene definita dal progetto planivolumetrico;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.10,00.

Distanze inferiori sono ammesse nel caso di preesistenze interne o di edifici che sorgono in aderenza ai limiti dell'area soggetta a tale strumento urbanistico attuativo.

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. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge

24.03.1989, n.122.

Le Aree Progetto sono contraddistinte da specifica retinatura e da numero.

Eventuali ripermetrazioni possono essere ammesse ai sensi del 2° comma dell'Art.

15 delle presenti norme, fermo restando che l'area derivante dalla ripermetrazione garantisca una quota proporzionale delle percentuali di destinazione d'uso previste per l'area di progetto originaria.

Per ciascuna Area Progetto le destinazioni d'uso, le possibilità edificatorie e insediative, gli indici parametrici sono così definiti:

- Area di Progetto 1

- Superficie coperta: deve essere definita dal Piano Attuativo-unitario;

- Indice fabbricabilità territoriale: 5.00 mc/mq

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.16.50;

- Destinazioni d'uso previste in rapporto al volume costruibile:

70% attrezzature di interesse comune (stazione autocorriere, uffici pubblici e privati, parcheggi, garages, attività commerciali);

30% residenza.

- Area di Progetto 2

- Superficie coperta: deve essere definita dal Piano Attuativo-unitario di cui al primo comma;

- Indice fabbricabilità territoriale: 4.00 mc/mq per area residenziale

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.13.50;

- Destinazioni d'uso previste in rapporto al volume costruibile:

attrezzature di interesse comune (autosilos, parcheggi);

attività residenziali, terziarie (commerciali e direzionali).

- Area di Progetto 3

- Superficie coperta: deve essere definita dal Piano Attuativo-unitario di cui al primo comma il 40% salvo diverse indicazioni derivanti da vincoli istituiti da norme superiori;

- Indice fabbricabilità territoriale: 5.00 mc/mq

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.13,50;

- Destinazioni d'uso previste in rapporto al volume costruibile:

80% residenza;

20% attività terziarie a servizio della residenza.

- Area di Progetto 4

- Superficie coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria dell'area;

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq..

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 16.50

- Destinazioni d'uso previste in rapporto al volume costruibile:

da un minimo del 10% ad un massimo del 40% residenza;

90% attività terziarie (commerciali e direzionali).

La classificazione a zona C3 deve considerarsi in questo particolare caso equivalente a zona produttiva D1A (art. 43) per la superficie occupata dal centro commerciale esistente "Le Torri

Rodigine" come evidenziato nella planimetria estratto di PRG in scala 1:2000 allegata alla relazione della variante specifica.

- Area di Progetto 5

- Superficie coperta: deve essere definita dal Piano Attuativo-unitario di cui al primo comma;

- Indice fabbricabilità territoriale: 5.00 mc/mq

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.16.50;

- Destinazioni d'uso previste in rapporto al volume costruibile:

40% attrezzature generali di interesse comune;

30% attività terziarie (commerciali e direzionali);

30% residenza.

- Area di Progetto 6

- Superficie coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria dell'area;

- Indice fabbricabilità territoriale: 5.00 mc/mq

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.13,50;

- Destinazioni d'uso previste in rapporto al volume costruibile:

50% attrezzature generali di interesse comune;

50% attività terziarie (commerciali e direzionali).

Il Piano Attuativo-unitario di cui al comma 1°, dovrà prevedere un adeguato spazio di relazione all'aperto di minimo il 10% della superficie territoriale.

- Area di Progetto 7

- Superficie coperta: 50% della superficie fondiaria dell'area;

- Densità edilizia fondiaria: 2.00 mc/mq

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.13,50;

- Destinazioni d'uso previste in rapporto al volume costruibile:

40% attrezzature generali di interesse comune;

30% attività (commerciali e direzionali).

30% residenza

Le percentuali delle destinazioni d'uso previste in rapporto al volume costruibile devono essere utilizzate per non meno del 90 (novanta)%.

Il 10 (dieci)% della volumetria totale può essere utilizzato per una qualsiasi delle destinazioni d'uso previste per l'area.

Per i fabbricati esistenti in tale aree in assenza del P.P. sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 31 della L.S. 457/78 lettera a), b), c), d).

ART. 40 BIS - ZONA C4 - Area soggetta a Piano Particolareggiato

Nella zona di cui al titolo l'attuazione di qualsiasi intervento è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intero comparto.

Il Piano Particolareggiato dovrà censire e schedare ciascun fabbricato esistente proponendo dei singoli gradi di protezione con relative categorie di intervento.

E' ammessa la demolizione dei fabbricati privi di valore storico-architettonico, il recupero

del loro volume e la costruzione di nuovi volumi edilizi. La volumetria massima ammissibile è data dalla volumetria degli edifici esistenti ed eventuale aumento del 15% di cui all'art. 3 della L.R. n°47/93. Nel caso di edifici ricadenti in aree contigue soggette a diverso strumento attuativo pubblico che ne preveda la demolizione potrà essere consentito ai relativi proprietari il recupero della volumetria stessa all'interno del perimetro di P.P.su area in disponibilità dei medesimi. In questo caso detti immobili non potranno essere conteggiati ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio.

Le destinazioni previste sono la residenza, le attività terziarie direzionali e commerciali ed eventuali attrezzature generali di interesse comune con percentuali da definirsi in sede di strumento attuativo.

Dovranno essere ricavate aree a standards nella misura previste dall'art. 25 della L.R. n° 61/85 e aree a parcheggio pertinenziale secondo quanto previsto dalla Legge n° 122/89. Per i fabbricati esistenti in tali aree, in assenza di Piano Particolareggiato, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 31 della L.S. n° 457/78 lettera a), b), c), d) con esclusione di ogni modifica della destinazione d'uso.

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E PORTUALI

Art. 41 - ZONA D - ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E PORTUALI

Sono le parti del territorio da destinare ad insediamenti di carattere artigianale, commerciale, industriale e portuale.

In queste zone possono inoltre insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non legate ad attività produttive.

In tali zone sono ammessi anche gli insediamenti produttivi agroindustriali.

Ogni strumento attuativo di pianificazione delle zone produttive, dovrà prevedere, oltre agli standards minimi previsti dalle norme vigenti, una fascia di rispetto di mt. 5.00 sul confine dell'area di progetto con la zonizzazione contermina, adeguatamente piantumata con essenze autoctone, la cui realizzazione verrà verificata all'atto del collaudo delle opere di urbanizzazione e la cui manutenzione è lasciata a carico dei lottizzanti.

Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali e industriali;
- mostre ed esposizioni;
- laboratori di ricerche e analisi;
- attività annonarie e di stoccaggio;
- attività commerciali varie, ad esclusione della grande distribuzione, e dei centri commerciali, commerciali all'ingrosso, commerciali portuali ed altre assimilabili;
- attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali e di stoccaggio;- attività di spedizione merci e corrieri;
- attività direzionali (uffici pubblici e privati);
- attività a servizio del traffico portuale;
- servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
- attività doganali;
- parcheggi;
- impianti e attività a servizio del traffico automobilistico e nautico (officine meccaniche per automezzi e natanti, garages, distributori di carburante, ecc.);
- impianti tecnici (depuratori, ecc.);
- attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti o ad

integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, alberghi, ecc.).

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

Nell'ambito delle zone produttive e/o portuali, è ammessa la compresenza di attrezzature tecnologiche e/o di servizio di interesse pubblico.

Nell'ambito delle Z.T.O. D vengono individuati con apposito perimetro e cartiglio (PCE) i parchi commerciali esistenti: oltre che le specifiche norme di Z.T.O. di appartenenza per tali aree valgono anche i disposti di cui alla L.R. 15/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 42 - ZONA D1 - Zona produttiva di completamento

Nelle zone di cui al titolo sono previste le destinazioni d'uso di cui all'Art. 41.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc. per unità produttiva.

Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi.

Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.R.G., sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione.-

Gli ampliamenti sono ammessi invece una sola volta nella misura massima del 10% (dieci) del volume esistente.

Per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero dei piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la Zona B4.-

E' vietato il deposito di materie maleodoranti e insalubri ai sensi della normativa vigente.

L'utilizzazione della zona può avvenire direttamente con concessione edilizia purché siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o esista il formale impegno del concessionario alla loro realizzazione.

Negli insediamenti di carattere industriale e artigianale la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto per opere di urbanizzazione primaria ed al 5% della superficie del lotto per le opere di urbanizzazione secondaria.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio.

Le superfici a parcheggio devono comunque rispettare quanto previsto dall'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.

Alla domanda di concessione edilizia si deve allegare una relazione tecnica inerente al ciclo delle lavorazioni previste, nonché una descrizione particolareggiata sulla consistenza delle acque di rifiuto, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri e dei rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione. Le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive all'uomo e all'ambiente, rientrando nei parametri stabiliti dalle norme e regolamenti specifici.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq.1.000;
- Superficie coperta: non può essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml. 15, con esclusione dei volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze

dei cicli produttivi;

- Distanza dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5.00, o a confine con le murature in aderenza a fabbricati preesistenti. E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza sul confine, a condizione che le costruzioni abbiano le stesse caratteristiche e le richieste di concessione avvengano congiuntamente;

- nel caso i confinanti interessati intendano edificare in tempi diversi dovrà essere prodotto un atto notarile, trascritto sui registri immobiliari con il quale il confinante autorizza il vicino a costruire in confine avvalendosi della facoltà di costruire a sua volta in aderenza.

Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00 lungo le strade con larghezza inferiore a ml. 7.00; a ml. 7.50 lungo le strade con larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00; ml. 10.00 lungo le strade con larghezza superiore a ml. 15.00.

E' inoltre consentita la nuova edificazione in aderenza sul confine a condizione che i manufatti abbiano le stesse caratteristiche e le richieste di concessione avvengano congiuntamente.

- Distacco tra fabbricati: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore di mt. 10.00 tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode, casa del proprietario, ecc.) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml.10,00.

Distanze e distacchi inferiori, rispetto a quanto sopra previsto, sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche di cui all'Art.23 della L.R. 27 06.1985, n.61.

Nei lotti situati nel confine delle zone produttive con le zone agricole o residenziali, ogni richiesta di intervento edilizio dovrà contenere la previsione di adeguata piantumazione con essenze autoctone lungo il confine.

Art. 42.bis - ZONA D1.1 - Zona produttiva di completamento

Nelle zone di cui al titolo sono previste le destinazioni d'uso di cui all'Art. 41.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc. per unità produttiva.

Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi.

Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.R.G., sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione.-

Gli ampliamenti sono ammessi invece una sola volta nella misura massima del 10% (dieci) del volume esistente.

Per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero dei piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la Zona B4.-

E' vietato il deposito di materie maleodoranti e insalubri ai sensi della normativa vigente.

L'utilizzazione della zona può avvenire direttamente con concessione edilizia purché siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o esista il formale impegno del concessionario alla loro realizzazione.

Negli insediamenti di carattere industriale e artigianale la superficie da destinare a

servizi non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto per opere di urbanizzazione primaria ed al 5% della superficie del lotto per le opere di urbanizzazione secondaria. Le superfici a parcheggio devono comunque rispettare quanto previsto dall'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.

Alla domanda di concessione edilizia si deve allegare una relazione tecnica inerente al ciclo delle lavorazioni previste, nonché una descrizione particolareggiata sulla consistenza delle acque di rifiuto, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri e dei rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione. Le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive all'uomo e all'ambiente, rientrando nei parametri stabiliti dalle norme e regolamenti specifici.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq.1.000;
 - Superficie coperta: non può essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
 - Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.15, con esclusione dei volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
 - Distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00, o a confine con le murature in aderenza a fabbricati preesistenti. Distacchi inferiori saranno ammessi nel rispetto di quanto indicato nell'allegata tavola "A".
- E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza sul confine, a condizione che le costruzioni abbiano le stesse caratteristiche e le richieste di concessione avvengano congiuntamente;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00 lungo le strade con larghezza inferiore a ml. 7.00; a ml. 7.50 lungo le strade con larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00; ml. 10.00 lungo le strade con larghezza superiore a ml. 15.00.

E' inoltre consentita la nuova edificazione in aderenza sul confine a condizione che i manufatti abbiano le stesse caratteristiche e le richieste di concessione avvengano congiuntamente.

- Distacco tra fabbricati: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore di mt. 10.00 tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode, casa del proprietario, ecc.) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml.10,00.

Distanze e distacchi inferiori, rispetto a quanto sopra previsto, sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche di cui all'Art.23 della L.R. 27 06.1985, n.61.

Nei lotti situati nel confine delle zone produttive con le zone agricole o residenziali, ogni richiesta di intervento edilizio dovrà contenere la previsione di adeguata piantumazione con essenze autoctone lungo il confine.

Art. 42.ter - ZONA D1.2 - Zona produttiva di completamento

Nelle zone di cui al titolo sono previste le destinazioni d'uso di cui all'Art. 41.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc. per unità produttiva.

P.R.G. di Rovigo

Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi.

Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.R.G., sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione.- Gli ampliamenti sono ammessi invece una sola volta nella misura massima di 800 mc compreso l'esistente; nel calcolo della volumetria dell'alloggio non si andrà a computare il volume del vano scala, sia negli immobili esistenti che in quelli oggetto di ampliamento.

Per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero dei piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la Zona B4.-

E' vietato il deposito di materie maleodoranti e insalubri ai sensi della normativa vigente.

L'utilizzazione della zona può avvenire direttamente con concessione edilizia purché siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o esista il formale impegno del concessionario alla loro realizzazione.

Negli insediamenti di carattere industriale e artigianale la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto per opere di urbanizzazione primaria ed al 5% della superficie del lotto per le opere di urbanizzazione secondaria.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio.

Le superfici a parcheggio devono comunque rispettare quanto previsto dall'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.

Alla domanda di concessione edilizia si deve allegare una relazione tecnica inerente al ciclo delle lavorazioni previste, nonché una descrizione particolareggiata sulla consistenza delle acque di rifiuto, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri e dei rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione. Le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive all'uomo e all'ambiente, rientrando nei parametri stabiliti dalle norme e regolamenti specifici.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq.1.000;
- Superficie coperta: non può essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml. 15, con esclusione dei volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5.00, o a confine con le murature in aderenza a fabbricati preesistenti. E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza sul confine, a condizione che le costruzioni abbiano le stesse caratteristiche e le richieste di concessione avvengano congiuntamente;
- nel caso i confinanti interessati intendano edificare in tempi diversi dovrà essere prodotto un atto notarile, trascritto sui registri immobiliari con il quale il confinante autorizza il vicino a costruire in confine avvalendosi della facoltà di costruire a sua volta in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00 lungo le strade con larghezza inferiore a ml. 7.00; a ml. 7.50 lungo le strade con larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00; ml. 10.00 lungo le strade con larghezza superiore a ml. 15.00.
- E' inoltre consentita la nuova edificazione in aderenza sul confine a condizione che i manufatti abbiano le stesse caratteristiche e le richieste di concessione avvengano congiuntamente.
- Distacco tra fabbricati: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore di mt.

Norme Tecniche di Attuazione

P.R.G. di Rovigo

10.00 tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode, casa del proprietario, ecc.) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml.10,00.

Distanze e distacchi inferiori, rispetto a quanto sopra previsto, sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche di cui all'Art.23 della L.R. 27 06.1985, n.61.

Nei lotti situati nel confine delle zone produttive con le zone agricole o residenziali, ogni richiesta di intervento edilizio dovrà contenere la previsione di adeguata piantumazione con essenze autoctone lungo il confine.

Art. 43 - ZONA D1A - Zona produttiva con P.P. approvato

Entro le zone dotate di P.P. approvato, e riconfermate nel presente P.R.G., rimangono valide le previsioni e le Norme Tecniche del P.P. stesso, anche se derivanti dalla normativa del precedente P.R.G..

Art. 44 - ZONA D1B - Zona produttiva con P.d.L. approvato

Al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standard, in tali zone rimangono valide le previsioni e le Norme Tecniche derivanti dal precedente P.R.G..

Art. 45 - ZONA D1C - Attività produttive confermate nelle zone agricole

Le strutture edilizie individuate nell'allegata planimetria in scala 1:10000 possono assumere 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 ed eventuali elementi tipologici e decorativi.-

L'autorizzazione e/o concessione verrà rilasciata a condizione che vengano rispettate le quantità minime di spazi e 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 ed artigianale, intendendosi per area di pertinenza il doppio della superficie coperta soggetta a cambio di destinazione;

0.8% mq/mq di superficie lorda di pavimento per insediamento 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 Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio 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,

Norme Tecniche di Attuazione

sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, di imporre l'adozione di adeguamenti 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, etc..-

Gli scarichi delle attività annesse dovranno comunque rientrare nei parametri stabiliti dalle norme e regolamenti specifici.

Il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.-

Art. 46 - ZONA D1D - Attività produttive confermate nelle zone residenziali

Per queste zone si applicano le stesse norme di cui all'articolo precedente.-

Art. 47 - ZONA D2 - Zona produttiva di espansione

Nelle zone, di cui al titolo, sono previste le destinazioni d'uso di cui all'Art. 41.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc. per unità produttiva. Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi.

Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.R.G. sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione.-

Per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero dei piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la Zona B4.-

L'utilizzazione della zona può avvenire a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dall'Art.25 della L.R. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.3.1989, n.122.

E' vietato il deposito di materie maleodoranti e insalubri ai sensi della normativa vigente.

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

Alle domande di concessione edilizia, conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo, deve essere allegata una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una descrizione particolareggiata sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive all'uomo e all'ambiente, rientrando nei parametri stabiliti dalle norme e regolamenti specifici.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq. 2.000;- Superficie coperta: non può essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.10, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;

P.R.G. di Rovigo

- Distanza dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml.5,00; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine a condizione che le costruzioni abbiano le stesse caratteristiche e le richieste di concessione avvengano congiuntamente..
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00 per strade non più larghe di ml.7,00, a ml.7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml., a ml.10,00 per strade con larghezza superiore a ml.15,00;
- Distacco tra fabbricati: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml.10,00; tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode, casa del proprietario, ecc.) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml.10,00.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml.5,00, dai fabbricati preesistenti di ml.6,00.

Art. 48 - ZONA D4A - Zona commerciale di riordino soggetta a strumento urbanistico attuativo

La zona, di cui al titolo, è destinata all'insediamento di attività commerciali, con esclusione di attività artigianali e industriali.

Per le abitazioni non collegate alle attività produttive, esistenti in questa zona alla data di adozione del P.R.G., sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza possibilità di incremento di volume.

In questa zona sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali varie;
- magazzini, depositi, impianti di stoccaggio merci;
- mostre ed esposizioni;
- attrezzature ed impianti ricreativi e ricettivi (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, alberghi, ecc.);
- attività direzionali (uffici pubblici e privati);
- servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
- parcheggi;
- impianti e attività al servizio del traffico (garage, officine meccaniche, distributori di carburante);
- impianti tecnici (depuratori, centraline elettriche);
- eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarità alle attività economiche sopra descritte.

E' ammessa la presenza di attrezzature pubbliche.

In questa zona gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione di un Piano Particolareggiato con previsioni planivolumetriche, elaborato ai sensi dell'art. 12 della L.R. 27 06 1985, n 61, deve prevedere opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dagli Artt.22 e 25 della L.R. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.3.1989, n.122.

Norme Tecniche di Attuazione

In assenza di strumento attuativo le attività produttive e commerciali esistenti possono essere ristrutturate o ampliate fino a un massimo del 30% del volume preesistente.

Alle domande di concessione edilizia, conseguenti all'approvazione del piano attuativo, deve essere allegata una relazione tecnica sui tipi e sulle caratteristiche delle attività commerciali previste, nonché una descrizione particolareggiata sulla consistenza delle acque di rifiuto, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri e dei rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione. Le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq.1.500;
- Superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie territoriale della zona;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.10,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze produttive;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml.5,00; consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00 per strade non più larghe di ml.7,00, a ml.7,50 per strade con larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00, a ml.10,00 per strade con larghezza superiore a ml.15,00;
- Distacco tra fabbricati: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml.10,00; tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode, casa del proprietario, ecc.) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml.10,00.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, devono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml.5,00, dai fabbricati preesistenti di ml.6,00 .

Art. 49 - ZONA D4B - Zona commerciale di espansione (stralciato)

Art. 50 - ZONA D5A - Zona per attrezzature produttive e portuali

Nella zona di cui al titolo sono previste le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.41 e ogni altra attività produttiva e commerciale che sia relazionabile e funzionale all'attività portuale. Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc. per unità produttiva. Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi.

L'utilizzazione della zona può avvenire solo a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dall'Art.25 della L.R. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.3.1989, n.122.

E' vietato il deposito di materie maleodoranti ed insalubri ai sensi della normativa vigente.

Alle domande di concessione edilizia, conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo, deve essere allegata una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste,

nonchè una descrizione particolareggiata sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fiumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive all'uomo e all'ambiente rientrando nei parametri stabiliti dalle norme e regolamenti specifici.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq. 3.000;
 - Superficie coperta: non può essere superiore al 50%;
 - Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.10,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
 - Distanza dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml.5,00; nel caso di edifici in aderenza è consentita l'edificazione sul confine.
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00 per strade non più larghe di ml.7,00, a ml.7,50 per strade con larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00, a ml.10,00 per strade con larghezza superiore a ml.15,00;
 - Distacco tra fabbricati: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml.10,00; tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode, casa del proprietario, ecc.) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml.10,00.
- Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi dalla strade di ml.5,00, dai fabbricati preesistenti di ml.6,00.

Art. 50 bis - ZONA D5D - Zona per attrezzature produttive specificamente relazionate all'intermodalità e interportualità

Nella zona di cui al titolo sono previste le attività produttiva e commerciale che siano relazionabile e funzionale all'attività portuale ed intermodale. Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc. per unità produttiva. Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi. L'utilizzazione della zona può avvenire solo a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dall'Art.25 della L.R. 27.06.1985, n_61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.3.1989, n.122. E' vietato il deposito di materie maleodoranti ed insalubri ai sensi della normativa vigente. Alle domande di Permesso di Costruire, conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo, deve essere allegata una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una descrizione particolareggiata sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fiumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive all'uomo e all'ambiente rientrando nei parametri stabiliti dalle norme e regolamenti specifici.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq.3.000; - Superficie coperta: non può essere superiore al 50%; - Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.10,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi; - Distanza dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml.5,00; nel caso di edifici in aderenza è consentita l'edificazione sul confine. - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a mt.5,00 per strade non più larghe di ml.7,00, a ml.7,50 per strade con larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00, a ml.10,00 per strade con larghezza superiore a ml.15,00; - Distacco tra fabbricati: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml.10,00; tra fabbricati posti sullo stesso lotto, ove siano insediate funzioni produttive afferenti ad una stessa attività, non si applicano vincoli di distacco purché i diversi corpi di fabbrica costituiscano pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici. Per eventuali altri fabbricati (casa del custode, casa del proprietario, ecc.) il distacco non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml.10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi dalla strade di ml.5,00, dai fabbricati preesistenti di ml.6,00.

Art. 51 - ZONA D5B - Zona per attrezzature turistico-portuali

La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento di impianti e di attrezzature connesse con lo svolgimento della nautica sportiva e da diporto, sia a vela che a motore.

In questa zona sono consentite le costruzioni adibite a sedi di clubs nautici e per la sosta, il ricovero, la manutenzione e la riparazione dei natanti; sono esclusi gli edifici residenziali con la sola eccezione dell'abitazione del personale di custodia nel limite di mc.500.

L'utilizzazione della zona può avvenire solo a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dall'Art.25 della L.R. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.3.1989, n.122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,5 mc./mq.;

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 7,00, con un massimo di due piani fuori terra.

Art. 52 - ZONA D5C - Zona per i servizi portuali

La zona di cui al titolo è destinata alle infrastrutture tecniche del porto, agli uffici pubblici e privati a queste connessi, all'insediamento di officine per la manutenzione e la riparazione dei natanti, di magazzini e di depositi, di attività di manutenzione connesse con le attività commerciali e di stoccaggio.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc. per unità produttiva. Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi.

L'utilizzazione della zona può avvenire a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a

quanto previsto dall'Art.25 della L.R. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.3.1989, n.122.

Entro il limite di zona le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso ed è vietato il deposito di materiale maleodorante o insalubre.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq.2.000;
- Superficie coperta: non può essere superiore al 50% dell'area;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.10,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml.5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00 per strade non più larghe di ml.7,00, a ml.7,50 per strade con larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00, a ml.10,00 per strade con larghezza superiore a ml.15,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml.10,00.

Art. 53 - ZONA D3 - Zona per le attività ricettive e/o per il tempo libero

La zona, di cui al titolo, è destinata all'insediamento di attività ricettive (alberghi, case albergo, motels, pensioni, locande, ristoranti, autogrill ecc..), di attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero, di attività commerciali e di servizio complementari a alle attività ricettive e per il tempo libero, di impianti e di attività a servizio del traffico (garages, distributori).

Limitatamente ad ogni singola attività ricettiva o per il tempo libero, sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc..

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

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.

27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 4.03.1989, n.122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Indice di fabbricabilità territoriale: non può superare 2 mc./mq.;
- Superficie minima del lotto: non può essere inferiore a mq.3.000;
- Superficie coperta: non può essere superiore al 30% dell'area;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.15,00, esclusi i volumi tecnici;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a quattro, oltre il piano terra;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 6,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.10,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00.

ZONE AGRICOLE

Art. 53 bis - ZONA D3.1 - Ampliamento banchina accosto Fluviale – Area 4 (DGRV 2944/2010)

La Zona di cui al titolo è Composta da una nuova zona E5-Agroindustriale in ampliamento di quella già esistente, confinante a Nord e dall'area necessaria alla realizzazione della nuova banchina fluviale sul Canalbianco.

L'utilizzazione di tali zone può avvenire solo a seguito di un P.U.A. le cui Norme tecniche dovranno prevedere:

- Principi ecosostenibili finalizzati a contenere il consumo energetico degli edifici, a ridurre il consumo di acqua e l'inquinamento atmosferico degli stessi, a promuovere l'utilizzo di materiali riciclabili.
- Principi ecosostenibili finalizzati, per quanto riguarda gli spazi all'aperto o comuni, a contenere l'inquinamento luminoso nel rispetto della L.R n°22/97 e l'inquinamento visivo ed acustico;
- Il raggiungimento della qualità architettonica dei fabbricati (studio di tipologie che rispettino allineamenti, altezze e tipologia e materiali)
- la seguente integrazione: "...che dovrà, tra l'altro, prevedere, un adeguato studio della viabilità generale, e soluzioni progettuali tali che la viabilità dei mezzi pesanti non vada ad interferire con il centro di S. Apollinare" cui si deve aggiungere "la soluzione, concordata con l'Amministrazione comunale, sarà realizzata a totale carico delle ditte proponenti il P.P. della zona E5, comprese le spese di progettazione e eventuali oneri derivanti da interventi espropriativi che si rendessero necessari per la sua esecuzione, alla realizzazione della stessa sono subordinati tutti gli interventi edilizi sull'area e verrà meglio specificata nella convenzione del P.P."
- un'opportuna mitigazione dell'impatto ambientale nel contesto agricolo relativo all'area da trasformare (fascia alberata su adeguato terrapieno lungo i confini) -Per il sistema dei parcheggi pavimentazioni che favoriscano l'assorbimento delle acque meteoriche e la previsione di alberature ogni quattro stalli;

La CONVENZIONE del P.U.A. dovrà prevedere:

- Le modalità d'uso e di gestione di tutte le erigenti attrezzature comuni tali da dimostrare e garantire l'interesse pubblico delle stesse;
- la fissazione dei tempi, dei costi e delle procedure per la realizzazione della soluzione viaria da concordare con l'Amministrazione. L'opera potrà essere conteggiata ai fini dello scomparto degli oneri di urbanizzazione.

Art. 54 - ZONA E - ZONA AGRICOLA

Quanto di seguito stabilito ha efficacia per tutte le sottozone E., fatto salvo quanto diversamente prescritto in modo più specifico nei successivi articoli, n°. 55, 56, 57, 58, 59, 60,61,62 riferiti alle singole sottozone.

All'interno di queste sottozone, qualora non diversamente specificato, 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, allevamenti zootecnici industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli, ai sensi dell'art. 6 della predetta L.R. n.24;

c - il restauro e l'ampliamento di costruzioni preesistenti, ai sensi degli articoli 4, 5 e 7 della stessa L.R. n.24;

d - la costruzione, il restauro e l'ampliamento di tutti gli altri edifici funzionali a:

- aziende agricole;
- insediamenti di tipo agro-industriale;
- allevamenti zootecnici e impianti di acquicoltura, sia aziendali che industriali;
- insediamenti agrituristici;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

L'individuazione ai fini edificatori della qualità colturale dei terreni è quella risultante dalla certificazione dell'Ufficio Tecnico Erariale. Detta certificazione deve essere presentata all'atto della richiesta di concessione edilizia e deve essere riferita ad almeno un anno prima della richiesta medesima, fatte salve le modifiche alle qualità delle colture introdotte nel fondo rustico in data successiva, in conseguenza della programmazione agricola regionale attuata mediante piani zonali.

Qualora lo stato delle colture, riferite a un anno prima della richiesta di concessione edilizia sia difforme da quello censito dall'U.T.E., rimane applicabile quanto previsto al penultimo comma dell'art. 3 della L.R. 05 03 1985, n.24.

Per ogni intervento edilizio previsto entro un raggio di ml. 100 da manufatti di carattere storico e/o ambientale, di cui all'Art. 10 della L.R. 05 03 1985, n.24, così come individuati nell'apposita cartografia di Piano, la domanda oltre a quelle previste dal Regolamento edilizio, deve essere corredata da una relazione, costituita da un testo scritto e da un'ampia ed esaustiva documentazione grafica e fotografica, volta ad illustrare e ad evidenziare quali nuovi rapporti quanto progettato istituisca con l'ambiente circostante e/o le preesistenze.

Allo scopo di mantenere e migliorare le caratteristiche agricolo-paesistiche dell'ambiente, la domanda di concessione edilizia deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, etc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste. Tali aree devono avere i requisiti qualitativi e dimensionali descritti nei successivi punti 4 e 8.

All'interno di tutte le Zone E è escluso l'insediamento e l'ampliamento delle industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19.11.1981, delle cave e delle industrie estrattive, delle discariche, dei depositi di materiali, salvo quanto disposto nei successivi articoli e quanto previsto da specifici piani di settore.

Per gli edifici ricadenti nelle zone E la cui consistenza e caratteristiche tipologiche rurali possano identificare ex fienili, ex stalle, ex ricoveri attrezzatura e macchinari agricoli, non più legati e funzionali ad un'attività agricola avendo perso la dotazione se pur minima del fondo originario, è possibile prevedere una loro trasformazione secondo i criteri stabiliti da apposito censimento redatto a cura degli uffici tecnici comunali.

1 - Nuovi edifici residenziali

Fatto salvo i casi di edifici residenziali, isolati e non, le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive degli edifici, che vengono eretti all'interno di tutte le Zone E, devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la costruzione, per le finiture e per 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.12 e 13.

I materiali utilizzati per la realizzazione dei nuovi edifici residenziali, in conformità a quanto disposto dall'Art.10 della L.R. 05.03.1985, n.24, devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti Artt.12 e 13.

2 - Edifici residenziali esistenti

Per gli edifici residenziali esistenti, 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 è 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 L.R. 31 gennaio 1975, n.21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente è 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, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è 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 Artt. 12 e 13.

3 - Ampliamenti edilizi

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

Negli ampliamenti le coperture devono rispettare le caratteristiche e i materiali dell'edificio di riferimento e non si devono prevedere poggioli e terrazze a sbalzo.

Fatto salvo quanto sopra detto, i materiali utilizzati per la realizzazione delle opere di cui al precedente comma devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti Artt.12 e 13.

4 - Modalità di ampliamento degli edifici

Limitatamente agli edifici soggetti alle categorie di intervento 2)"Risanamento conservativo" e 3)"Ristrutturazione edilizia" censiti ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 5 marzo 1985,n.24, ove indicato, l'ampliamento può avvenire secondo le modalità di seguito descritte:

a - Edifici in linea con tetto a due falde

- 1) In senso longitudinale l'ampliamento è consentito proseguendo lo schema strutturale e stereometrico dell'edificio da ampliarsi e secondo misure multiple del modulo costruttivo di base;
- 2) In senso trasversale l'ampliamento è consentito a mezzo di corpi aggiunti in posizione retrostante al fronte principale; detti corpi saranno coperti con tetti a falda unica, in proseguimento o a quota più bassa, ma in ogni caso con la medesima pendenza del tetto originario.

b - Edifici a blocco con tetti a quattro falde

- 1) In senso longitudinale l'ampliamento è consentito:
 - con uno o due corpi laterali, di altezza ridotta e coperti con tetto a due o a tre falde;
 - con uno o due elementi aggiunti della stessa altezza del corpo principale, coperti con tetto a tre falde in diretta prosecuzione dell'esistente.
- 2) In senso trasversale l'ampliamento è consentito a mezzo di corpo o di corpi aggiunti alle fronti principali, coperti con tetto a una falda avente la stessa pendenza dell'esistente o con tetto a tre falde se l'ampliamento è ragionevolmente centralizzato rispetto al corpo principale

5 - Adeguamento dei vani

L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2.70, per i vani abitabili e 2,40 per i vani non abitabili, anche se comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a ml.7,50, è sempre consentito e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini.

6 - Aree piantumate di pertinenza degli edifici residenziali

La superficie di queste aree non può essere inferiore a quella corrispondente al quintuplo del sedime del fabbricato esistente o da costruire e deve essere caratterizzata dalla presenza di almeno tre piante autoctone, di cui al successivo punto 15 del presente articolo, ogni 100 mq. di area da piantumarsi.

Ogni domanda di concessione edilizia per trasformazioni inerenti a edifici esistenti, che insistano su lotti aventi requisiti di superficie non sufficienti, deve essere presentata accompagnata da una richiesta di deroga. La deroga seguirà la procedura della concessione edilizia. In tal caso il numero di piante autoctone deve essere proporzionale alla superficie del lotto di pertinenza.

7 - 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. In tali edifici, in relazione a quanto riportato nelle apposite schede di

censimento, che sono parte integrante del presente P.R.G., e in conformità con quanto stabilito dal sopra menzionato Art. 10, sono ammessi per ogni edificio interventi specifici afferenti alle seguenti categorie di intervento:

- 1) restauro (Grado di protezione 1);

- 2) risanamento conservativo (Grado di protezione 2);
 - 3) ristrutturazione edilizia - D1 (Grado di protezione 3);
 - 4) ristrutturazione edilizia - D2 (Grado di protezione 4);
- così come definiti all'Art. 11 delle presenti norme.

I materiali utilizzati per la realizzazione delle opere di cui al precedente comma devono essere rispondenti a quanto stabilito ai precedenti Artt.12 e 13.

8 - Annessi rustici

Fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole sottozone, è ammessa la costruzione di annessi rustici, di cui al comma e) dell'art. 2 della L.R. 05.03.1985, n.24 , ovvero di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquicoltura o altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al punto g) (dell'art.2 della L.R. 5 marzo 1985,n.24), e nel rispetto di quanto stabilito all'Art. 6 della stessa legge.

La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in aderenza agli edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi di cui al comma h) dell'art. 2 della L.R. 05.03.1985, n.24 , ovvero in aderenza al complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml.100 . La costruzione di Annessi rustici al di fuori dell'aggregato abitativo (art.2 punto h) L.R. 24/85) può essere concessa solo su motivata istanza, supportata da relazione tecnico agronomica.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi rustici devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edilizi.

I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti Artt.12 e 13.

Gli indici parametrici devono conformarsi a quanto stabilito al successivo punto 13.

9 - Allevamenti zootecnici di tipo intensivo e/o industriale

Fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole sottozone, è 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, ovvero di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati in forma industriale, non collegati con un nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, qualora siano rispettate le indicazioni dell'art. 6 della stessa Legge e le seguenti ulteriori prescrizioni:

- la superficie fondiaria minima del lotto di pertinenza non può essere inferiore a 10.000 mq.;
 - il lotto deve costituire un'unica forma geometrica;
 - l'indice di utilizzazione fondiaria non può essere superiore al 50%;
 - l'altezza massima degli edifici non può superare ml.7.50, esclusi i volumi tecnici.
- Possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze produttive;
- le distanze minime, di cui al comma 3 dell'art. 6 della L.R. 05.03.1985, n.24, devono essere osservate anche rispetto alle zone E3 e E4.

I manufatti di pertinenza di allevamenti zootecnici devono essere circondati da filari o piantate di essenze autoctone di cui al successivo punto 15. In tal caso le piante devono succedersi ad intervalli regolari non superiori a ml. 5.00 ed avere, al momento della messa a dimora, un tronco con un diametro di base non inferiore a cm. 15 (quindici). Eventuali deroghe possono essere concesse per edifici di comprovato impegno e riscontrata qualità architettonica.

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

La superficie di queste aree deve essere maggiore o uguale a 0.3 volte la superficie del sedime del fabbricato esistente o di progetto ed, in ogni caso, non inferiore a mq. 300, con presenza di almeno tre piante autoctone ogni 100 mq..

Qualora l'area interessata alla piantumazione ricada in zone E3 ed E4 e risulti inferiore a mq. 300, ogni domanda di concessione o autorizzazione edilizia deve essere accompagnata da opportuna richiesta di deroga. In tal caso il numero di piante autoctone deve essere proporzionale alla superficie del lotto di pertinenza.

Inoltre i manufatti di pertinenza di allevamenti zootecnici intensivi e/o industriali e di insediamenti di tipo agroindustriale devono essere circondati da filari o da piantate di essenze autoctone di cui al successivo punto 15. In tal caso le piante devono succedersi ad intervalli regolari non superiori a ml. 5,00 ed avere, al momento della messa a dimora, un tronco con diametro di base non inferiore a cm. 15 (quindici).

Eventuali deroghe possono essere concesse per edifici di comprovato impegno e riscontrata qualità architettonica.

11 - Attività commerciali e similari connesse all'attività agricola

Nelle zone E3 , nel recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammesse anche funzioni diverse dalla residenza o dalle funzioni connesse all'attività agricola solo nei casi specificatamente previsti dai Piani Commerciali e dai Piani dei Pubblici Esercizi. Per attuare tali trasformazioni devono essere predisposti Piani di Recupero di cui all'Art. 15 della L.R. 27.06.1985, n.61, e devono essere realizzati gli standard previsti dal D.M. 02.04.1968, n.1444, e dalla L.R. 27.06.1985, n.61.

Le zone su cui insistono gli edifici oggetto della trasformazione d'uso sono automaticamente dichiarate degradate, ai sensi del primo comma dell'art. 15 della L.R. 27.06.1985, n.61, con l'atto del Consiglio Comunale che delibera i perimetri dell'ambito territoriale dello stesso Piano di Recupero.

Le serre senza struttura muraria fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza limiti di cui all'art. 6 della L.R. n° 24/85.

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

La costruzione di serre è disciplinata dall'art.9 della L.R. 12/04/1999 n°19 "Norme per la tutela e la valorizzazione della produzione orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali." e dall'art. 6 commi 9, 10, 11 della legge regionale 5 marzo 1985 n° 24."

12 - Nuove strade e nuovi accessi

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

Qualora questo non sia possibile devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

Se, a fini ornamentali o per garantire un più corretto inserimento ambientale, lungo tali strade sia richiesta o venga prevista una alberatura, questa deve essere costituita da piante arboree di cui al successivo punto 15.

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

13 - Indici parametrici

a) Altezza massima degli edifici: non può superare ml. 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) Distacco tra gli edifici: non può essere inferiore a ml. 10,00. E' consentito un distacco inferiore qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare, o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano a una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di ml. 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 ml. 6,00. Conformemente con quanto disposto al punto 2 dell'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, tale possibilità è consentita solo per le parti fronteggianti di pareti non finestrate.

c) Distacco dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00. E' 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.I. 01.04.1968, n.1444, del nuovo codice della strada approvato con D. lgs. 285/92, nonché del relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 495 del 16.12.92 e successive modifiche ed integrazioni, con un minimo inderogabile di ml 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 ml. 10,00. Tale distacco può essere ridotto a ml. 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 ml. 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 ml. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 ml. se trattasi di allevamenti per suini, 300 ml. per avicunicoli e 200 ml. per bovini dai limiti delle zone territoriali A,B,C, e F.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono inoltre distare almeno 500 ml. dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile...

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquicoltura e ai fabbricati di loro pertinenza. Relativamente ai fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi valgono le prescrizioni contenute nella D.G.R. del Veneto n. 7949 del 22.12.1989 in attuazione dell'art.6 comma-4 della L.R. 24/85 pubblicata sul B.U.R. n. 26 del 10.04.1990.

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

Per gli edifici, di cui al presente punto, individuati nella cartografia di piano e descritti nelle apposite schede, oltre alle originarie, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) attività agrituristiche (con ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, etc.);
- c) insediamenti sportivi: sportings clubs relazionati a impianti e ad attività che siano compatibili con i caratteri paesistici del luogo;
- d) artigianato di servizio rapportato alle attività agricole (officine meccaniche per i mezzi agricoli);
- e) ateliers d'artigianato (restauro di oggetti d'uso, di mobili, etc.), 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).

15 - Piante arboree e arbustive da utilizzare nella piantumazione delle aree di pertinenza degli edifici residenziali, degli allevamenti zootecnici (aziendali o industriali), degli annessi rustici, degli insediamenti di tipo industriale e agro-industriale, delle zone denominate di "verde ambientale", nella creazione di barriere frangivento, lungo le strade vicinali e di accesso ai fondi rustici.

Al fine di salvaguardare alcune costanti paesistiche e vegetazionali del territorio polesano, in relazione a quanto specificato nei precedenti punti del presente articolo e al precedente Art.13, si prescrive l'uso delle seguenti piante arboree e arbustive che devono essere messe a dimora nel numero e con le modalità definite per i singoli casi:

- Acer campestre (Acero campestre);
- Acer carpiniifolium (Acero a foglia di carpino);
- Acer opalus (Acero opalo);
- Acer platanoides (Acero riccio);
- Acer saccharinum (Acero argenteo);
- Aesculus flava (Ippocastano);
- Alnus incanta (Ontano);
- Alnus cordata (Ontano);
- Alnus glutinosa (Ontano);
- Carpinus betulus (Carpino comune);
- Celtis australis (Bagolaro);
- Cercis siliquastrum (Albero di Giuda);
- Corylus avellana (Nocciolo);
- Cornus sanguinea (Corniolo);
- Cornus florida (Corniolo da fiore);
- Cornus mas (Corniolo);
- Crataegus oxiacantha (Biancospino in varietà da fiore);
- Crataegus monogyna (Biancospino comune);
- Fraxinus excelsior (Frassino a foglie semplici);
- Fraxinus ornus (Frassino della manna);
- Ilex aquifolium (cv. diverse - Agrifoglio);

- Juglans regia (Noce);
- Morus nigra (Gelso nero comune);
- Morus alba (Gelso bianco);
- Populus nigra pyramidalis (Pioppo nero);
- Prunus spinosa (Prugnolo);
- Prunus cerasus (Ciliegio);
- Quercus robur (Farnia);
- Quercus pubescens (Roverella);
- Salix alba (Salice bianco);
- Salix cinerea (Salicone);
- Salix purpurea (Salice rosso);
- Salix babylonica (Salice piangente);
- Sambucus nigra (Sambuco);
- Sorbus domestica (Sorbo comune);
- Sorbus aucuparia (Sorbo degli uccellatori);
- Syringa vulgaris (Lillà);
- Tilia europea (Tiglio europeo);
- Tilia tormentosa (Tiglio sericeo);
- Tilia platyphyllos (Tiglio nostrano);
- Tilia cordata (Tiglio selvatico).

Essenze diverse possono aggiungersi a quanto previsto dalle presenti Norme Tecniche per una quantità non superiore al 20% del totale delle piante arboree e arbustive messe a dimora.

Art. 55 - SOTTOZONA E1 - Zona agricola di tutela della produzione

Le zone E/1 sono riclassificate E/2

Art. 56 - SOTTOZONA E2 - Zona agricola normale

Sono definite come tali quelle aree che possiedono requisiti da renderle 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 all'interno degli aggregati abitativi di cui al comma h) dell'art. 2 della L.R. 05.03.1985, n.24, ovvero del complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml.100 (cento) .

Qualora questa possibilità non sussista, gli interventi devono avvenire all'interno di ambiti opportuni, in prossimità delle sottozone E3, E4A, E4B o dei collegamenti viari di servizio esistenti, garantendo la massima tutela del territorio e del paesaggio agrario.

Per quanto attiene alle nuove case d'abitazione, qualora la ditta richiedente la concessione edilizia ne risulti proprietaria, è d'obbligo l'utilizzazione di lotti eventualmente compresi nelle sottozone E3, E4A, E4B prossime all'aggregato abitativo ed adiacenti alla sottozona E2 di proprietà.

Fatto salvo quanto in precedenza stabilito, in questa sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

a) Residenza Fatto salvo quanto stabilito in precedenza, è consentita la costruzione di nuove case d'abitazione nel rispetto degli artt. n° 3, 4, 7 e 8 della L.R. 05.03.1985, n° 24.

In particolare per quanto attiene all'Art.3, l'edificazione di case d'abitazione è concessa alla seguenti condizioni:

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;
- 2) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- 3) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità:
 - a) di 60 ha. con la cubatura massima di 10 mc./ha per terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
 - b) di 40 ha. con la cubatura massima di 15 mc/ha per terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo arborato e castagneto;
 - c) di 30 ha. con la cubatura massima di 20 mc/ha per terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
 - d) di 10 ha. con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile; e) di 6 ha. _con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
 - f) di 2 ha. con cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, celseto, oliveto;
 - g) di 1 ha. con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni a orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricultura intensiva. Le superfici minime , di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) del punto 3 del precedente comma possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 ...sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R.31 ottobre 1980, n.88, ...

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici di singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti dal primo comma, un'edificazione non inferiore a un volume di 600 mc.. Il volume della nuova costruzione

a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente articolo.

La classificazione della qualità colturale ai sensi del primo comma riguardanti l'intero fondo rustico del richiedente come definiti dall'Art.2 (della L.R. 05.03.1985, n.24), è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto di richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture è presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente punto 3), sono inedificabili salvo quanto riguarda le opere previste dal quarto comma. Le nuove case d'abitazione devono distare almeno ml. 50 dalle stalle con più di venti capi appartenenti ad altre aziende e ml. 100 dagli allevamenti di tipo industriale di altre aziende.

b) Annessi rustici e allevamenti zootecnici. Fatto salvo quanto stabilito in precedenza, è ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici di cui al punto e) dell'art. 2 della L.R. 05.03.1985, n.24 , ovvero di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere

associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquicoltura o altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al punto g) dell'art.2 della sopra menzionata legge.

La costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda complessiva di pavimento minore o uguale al 5% della superficie del fondo. La costruzione di allevamenti zootecnici è ammessa nei limiti del 50% della superficie dell'area di pertinenza e dovrà comunque essere certificata l'attività di allevamento zootecnico intensivo. E' fatta salva l'osservanza della D.G.R.V. 22/12/89 n. 7949 e l'acquisizione preventiva di parere specifico per quanto riguarda la salubrità dell'insediamento da parte dell'A.S.L. n.18- settore competente.

I limiti sopra definiti relativi agli annessi rustici possono essere superati qualora sussistano le condizioni di cui al secondo comma dell'art. 6 della L.R. 05.03.1985, n.24, ovvero:

tali limiti possono essere superati solo per le strutture anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.

Art. 57 - SOTTOZONA E3 - Zona agricola mista

Sono definite come tali quelle aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili sia per scopi agricolo-produttivi, sia per scopi residenziali.

Fatto salvo quanto in precedenza stabilito, in questa sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

a) Residenza La costruzione di case d'abitazione nel rispetto degli artt. 3,4, 5 e 7 della L.R. 05.03.1985, n° 24, anche in deroga al punto b) dell'art. 2 relativamente alla definizione di fondo rustico.

b) Annessi rustici. Quelli previsti per le zone E2 nei limiti di una superficie lorda di pavimento minore od uguale al 5% della superficie del fondo rustico.
Sono comunque ammissibili gli interventi previsti per le sottozone E2.

Art. 58 - SOTTOZONA E4 - Zona agricola con preesistenze insediative

Sono definite come tali quelle aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

In considerazione delle differenti caratteristiche delle diverse aree, le zone E4 sono ripartite in sottozone E4A ed E4B. In tali sottozone l'edificazione non è obbligatoriamente legata alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'azienda.

All'interno di tali sottozone non sono utilizzabili a fini edificatori i lotti derivanti da frazionamenti avvenuti successivamente alla data di adozione del presente P.R.G. volti ad aumentare il numero dei lotti e dei fronti stradali.

Art. 59 - SOTTOZONA E4A - Zona agricola a diffuso carattere insediativo

P.R.G. di Rovigo

Sono definite come tali quelle aree interessate da insediamenti residenziali, di antico o di recente impianto, che si sono consolidati lungo alcune strade di connessione territoriale di primaria o secondaria importanza.

All'interno di tali zone sono consentiti:

1) Gli interventi previsti dal primo comma dell'art. 4 della L.R. 05.03.1985, n.24, ovvero: per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi già edifici di cui all'Art.10 (della L.R. 05.03.1985, n.24) 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 è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc.800.

In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrando nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e dal precedente punto 8 dell'art. 54; Per i fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G., è possibile il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività commerciale, artigianale, terziaria, comunque legate alla residenza (studio, laboratorio, negozio, ufficio, ristorante, ecc.) mantenendo il 50% minimo in termini volumetrici con destinazione residenziale.

Inoltre per i fabbricati residenziali esistenti di cui all'art. 4 della L.R. 24/85 è consentita la ristrutturazione e/o ampliamento, ai fini del recupero abitativo degli stessi, con possibilità di ricavare più unità immobiliari.

Le sopraelevazioni sugli impianti degli edifici esistenti sono consentiti, purché non ci sia avanzamento sul fronte stradale con le modalità di cui al 5° e 6° comma dell'art. 31;

2) La costruzione di nuove case d'abitazione con una volumetria massima di mc. 600, la cui area di pertinenza dovrà corrispondere a un lotto inedito minimo di proprietà avente superficie non inferiore a mq. 600.

Ogni nuova casa d'abitazione dovrà in ogni caso essere realizzata all'interno della campitura del P.R.G..

Le nuove case d'abitazione possono sorgere anche in aderenza ad altre, lungo il confine del lotto, purché entrambe le unità edilizie dispongano di un lotto minimo di pertinenza con superficie non inferiore a mq. 600.

Fatto salvo il caso costituito dall'edificazione in aderenza ad edificio preesistente, le nuove case d'abitazione devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore a ml. 7,50.

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

Art. 60 - SOTTOZONA E4B - Centri rurali

Per centri rurali si intendono quegli ambiti o quei luoghi del territorio comunale che, per localizzazione e caratteri originari, possano consentire lo sviluppo dei centri rurali di cui al penultimo comma dell'art. 11 della L.R. 05.03.1985, n.24 .

Norme Tecniche di Attuazione

All'interno di tale sottozona sono consentiti:

- 1) gli interventi previsti per le sottozone E4A;
- 2) la costruzione di manufatti di carattere polifunzionale che consentano l'insediamento di attività commerciali di modesta dimensione e attività artigianali di servizio.
- 3) gli ampliamenti delle attività artigianali e commerciali preesistenti fino a un massimo del 20% dell'esistente, per adeguamenti commerciali e artigianali.

Per l'edificazione in tali sottozone si prescrive quanto segue:

- Indice di fabbricabilità territoriale: non può superare 0.9 mc./mq.;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.7,50, con esclusione dei volumi tecnici. Possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze produttive;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00 per gli edifici residenziali e a ml.7,50 per i manufatti di cui al precedente punto 2);
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.7,50;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00. Le cabine elettriche, se necessarie, devono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml.5,00 e ml.6,00 dai fabbricati preesistenti.

Per gli insediamenti artigianali di servizio vigono le prescrizioni di cui al punto 10 del precedente Art.54.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che preveda la realizzazione delle opere necessarie all'urbanizzazione dell'intera zona.-

Altezze diverse, distanze e distacchi inferiori rispetto a quanto sopra previsto possono essere ammessi solo a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo con indicazioni planivolumetriche di cui all'Art. 12 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 61 - SOTTOZONA E5 - Zona agroindustriale

In questa sottozona devono essere insediate le strutture edilizie e gli impianti, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura.

Le attrezzature per il solo commercio di prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura, devono essere insediate esclusivamente nelle Zone D.

Nella sottozona E5 sono consentite solo le attività di conservazione, di trasformazione e di commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i mc.500 per unità produttiva. Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi.

La creazione di questa sottozona deve avvenire all'interno di opportuni ambiti delle sottozone E2, il più possibile prossimi alle sottozone E3, E4A, E4B, garantendo la massima tutela del territorio e del paesaggio agrario.

Entro il limite della sottozona E5 le attività agroindustriali non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiali maleodoranti o insalubri.

Le attività insediabili dovranno rientrare nei parametri stabiliti dalle norme e regolamenti vigenti.

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. 27.06.1985, n. 1, con le integrazioni di cui all'art. 2, secondo comma, della legge

24.03.1989, n. 122.-

I manufatti, interni alla sottozona in tal modo determinata, devono sorgere a una distanza maggiore o uguale a ml.500 dagli edifici di valore ambientale e storicomonumentale, di cui al punto 7 del precedente articolo n.54, individuati nell'apposita cartografia di piano.

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

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Superficie minima del lotto: non può essere inferiore a mq.5.000;
- Superficie coperta: non può essere superiore al 30% della superficie fondiaria;
- Altezza massima degli edifici: non può essere superiore a ml.7,50, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml. 20,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 30,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml.10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e di ml. 10,00 dai fabbricati.

Art. 62 - SOTTOZONA E6 - Zona di valore paesistico

Si intendono tali quegli ambiti del territorio comunale in cui assume rilevanza la conservazione e la valorizzazione delle aree boschive, delle macchie e degli arbusti, dei filari e degli alberi isolati, dei corsi d'acqua, delle strade alberate, delle banchine e degli argini dei fiumi e dei canali, etc., in quanto costituenti siti e luoghi ai quali viene attribuito particolare valore ambientale, paesistico e/o memoriale.

Entro i limiti di questa sottozona è vietata qualsiasi trasformazione, anche di modesta entità, come l'erezione di cabine, tralicci, pali, cartelli, ecc..

Questa sottozona deve essere mantenuta efficiente secondo le vigenti norme di legge, le migliori regole della manutenzione forestale e agricola e attraverso la reintegrazione immediata del patrimonio arboreo morto o abbattuto.

Entro i limiti di questa sottozona è vietato accendere fuochi ed esplicare attività e lavori che possano arrecare danni all'ambiente.

E' vietato inoltre procedere a movimenti di terra, all'abbattimento di alberature, alla costruzione di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla manutenzione delle zone stesse.

In questa sottozona le aree distrutte o danneggiate dal fuoco non possono cambiare la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e dell'eventuale totale o parziale recinzione.

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

Art. 63 - ZONA F - ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

La zona di cui al titolo comprende tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale.

Queste aree sono generalmente di proprietà pubblica o possono essere preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

Art. 64 - ZONA F1 - Istruzione

La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento delle attrezzature per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole superiori, istituti universitari e parauniversitari, e alle eventuali abitazioni per i custodi. Nell'ambito di questa zona sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.. In questa zona il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq.;
- Superficie coperta: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per le attrezzature di progetto;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.10,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml.5,00;
- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml.5,00 o nel rispetto degli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Per una precisa programmazione degli interventi e per una corretta individuazione degli standard, queste zone sono suddivise in:

Zona F1A - Istruzione dell'obbligo di interesse urbano: zona destinata all'insediamento degli asili nido, delle scuole materne, elementari e medie inferiori;

Zona F1B - Istruzione superiore di interesse urbano-territoriale: zona destinata all'insediamento delle scuole medie superiori, degli istituti universitari e parauniversitari.

Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.R.G. sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione.- Gli ampliamenti sono ammessi invece una sola volta nella misura massima del 10% (dieci) del volume esistente.- Per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero dei piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la Zona B4.-

Art. 65 - ZONA F2 - Attrezzature comuni

La zona di cui al titolo è destinata alle attrezzature civiche, culturali, ricreative, agli uffici pubblici, alle attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ai pubblici servizi e ad altro a questi assimilabile.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto.

Si prescrive inoltre quanto segue:

P.R.G. di Rovigo

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq.; (stralciato)
- Superficie coperta: non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.15,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml.5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile;
- Distanza tra gli edifici: non può essere inferiore a ml.10,00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml.5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml.5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.6,00. Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02.04.1968, n.1444, è attuabile esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.

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

- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml.5,00 o nel rispetto degli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.R.G. sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione.- Gli ampliamenti sono ammessi invece una sola volta nella misura massima del 10% (dieci) del volume esistente.- Per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero dei piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la Zona B4.- Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiati o progetti esecutivi) d'iniziativa dell'Ente Pubblico. Per una precisa programmazione degli interventi e per una corretta individuazione degli standard, che dovranno essere adeguati al tipo e all'entità dell'intervento, queste zone sono suddivise in:

Zona F2A - Attrezzature comuni di interesse urbano: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area urbana o le aree frazionali (il municipio, gli uffici municipali decentrati, gli uffici postali, le chiese, i centri sociali ed assistenziali, ecc.).

L'area interessata dalla "Stazione di sollevamento" ubicata in Via Forlanini (Censuario di Rovigo foglio 24 mappale 353) presenta una analisi di rischio sito specifica elaborata sui valori tabellari di riferimento della tabella 1, colonna B, dell'allegato V alla parte IV del Decreto Legislativo 152/2006 e ss.mm.ii secondo il verbale della conferenza di servizi nel 27/07/2012. Nell'ipotesi di variazione della destinazione d'uso dell'area in questione, i valori tabellari di riferimento sopracitati dovranno essere quelli riferiti alla nuova destinazione urbanistica.

Zona F2B - Attrezzature comuni di interesse urbano-territoriale: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area comprensoriale e provinciale (le sedi dell'Amministrazione Provinciale, della U.L.S.S., dei consorzi di bonifica, dell'Amministrazione dello Stato, le strutture ospedaliere, ecc.).

Le attrezzature comuni previste all'interno delle zone di cui al presente articolo ricadenti nel centro urbano possono essere realizzate da parte di privati.

Nelle frazioni le attrezzature comuni previste all'interno delle zone di cui al presente articolo possono essere realizzate da parte di privati che al tal fine devono stipulare una

Norme Tecniche di Attuazione

specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questa convenzione deve essere convenuto che:

- le quantità edificabili per le attrezzature (sale per riunioni, uffici postali, farmacie, ambulatori e altre funzioni similari) non possono essere inferiori al 50 (cinquanta)% della volumetria massima ammissibile;
- l'indice edilizio fondiario non deve superare i 2,00 mc./mq.;
- il numero dei piani non può essere superiore a due, oltre al piano terra; i piani superiori possono assumere parziale destinazione residenziale;
- la realizzazione delle attrezzature collettive può essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione.

Art.65 bis

Il presente articolo si applica all'area oggetto della variante al P.R.G. redatta ai sensi dell'art.50 comma 4 lett.h) (CEN.SER) ad integrazione di quanto già prescritto all'art.65. L'area è soggetta alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) secondo quanto previsto dall'art.19 della L.R.11/04 finalizzato ad ospitare indistintamente attrezzature comuni di tipo F2A che F2B. Il piano dovrà prevedere una normativa ecosostenibile al fine di garantire che tutti gli interventi in esso contenuti abbiano un basso impatto ambientale e ridurre il consumo energetico degli edifici, l'inquinamento luminoso, acustico e atmosferico, assicurando un elevato livello di qualità e servizi. In particolare il piano dovrà garantire

- Adeguato studio di percorsi ciclopeditoni e carrabili che consentano di collegare l'area al contesto circostante di futura progettazione (URBAN_LABOR);
- Adeguato studio del verde a cura di un tecnico esperto in materia;
- Adeguato studio degli spazi di aggregazione che dovranno rispettare i principi ecosostenibili per gli spazi pubblici all'aperto
- Schema di convenzione che contenga:1) l'obbligo di sostenere le spese di manutenzione/funzionamento degli spazi pubblici,2) l'adesione a partecipare alle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Master Plan di cui all'art.E12 delle NTA del PAT secondo le modalità che saranno indicate dalla G.C. In assenza di tale elaborato la proprietà dovrà depositare polizza fidejussoria a favore del Comune di Rovigo per un importo da stabilirsi in sede di presentazione del P.U.A.

L'ambito dell'area potrà subire modeste modifiche dovute all'adeguamento al frazionamento esecutivo.

Art. 66 - ZONA F3 - Verde pubblico

La zona di cui al titolo è destinata alla creazione di aree verdi piantumate e opportunamente attrezzate per il gioco dei bambini.

All'interno di questa zona possono essere insediate anche attrezzature ricreative, culturali e e per il ristoro.

L'insieme delle attrezzature sopra elencate, in ogni singola area adibita a verde pubblico, non può superare l'indice di densità fondiaria di 0,1 mc./mq..

Tali attrezzature possono essere approntate esclusivamente dal Comune che ha facoltà di darle in gestione a privati.

Per un corretto dimensionamento degli standard e per una precisa programmazione degli interventi , queste zone sono suddivise in:

Zona F3A - Verde pubblico di interesse urbano: zona avente come bacino di utenza l'area urbana o le aree frazionali;

Zona F3B - Verde pubblico di interesse urbano-territoriale: zona avente come bacino di utenza l'area comprensoriale o provinciale.

In tali zone possono essere ricavate anche attrezzature per il turismo organizzato a cielo aperto (camping).

Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.R.G., sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione. Gli ampliamenti sono ammessi invece una sola volta nella misura massima del 10% (dieci) del volume esistente. Per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero dei piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la Zona B4.

Art. 67 - ZONA F4 - Verde sportivo

La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento di attrezzature sportive e per il tempo libero.

In questa zona possono sorgere anche eventuali attrezzature a servizio degli impianti (locali di ristoro e sedi di associazioni sportive), attrezzature ricettive per gli atleti. E' vietata la costruzione di edifici residenziali, ad eccezione di quelli strettamente necessari per i custodi.

L'attuazione delle opere sopra descritte compete ai soli Enti Pubblici (Amministrazione Comunale, Amministrazione Provinciale, Federazioni e Associazioni Sportive del C.O.N.I.).

Con delibera del Consiglio Comunale, il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, su parere conforme della Commissione Edilizia, può autorizzare interventi di privati in attuazione totale o parziale delle opere previste.

Il volume edificabile per i locali di ristoro, per le sedi delle associazioni sportive, per le attrezzature ricettive degli atleti e per le abitazioni del personale di custodia è determinato in relazione alle caratteristiche delle opere da attuare e non può superare l'indice fondiario di 1,5 mc./mq. ad eccezione degli interventi di iniziativa pubblica per i quali il limite è elevato a 2,00 mc./mq..

Le distanze tra i fabbricati devono rispettare quanto stabilito all'Art.9 del D.M. 02.04.1968, n.1444 per le Zone C.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.8,00, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;
- Parcheggi primari: mq.10 ogni 100 mc. di costruzione. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'Art.5 del D.M. 02.04.1968, n.1444.

Per un corretto dimensionamento degli standard e per una precisa programmazione degli interventi, queste zone sono suddivise in:

Zona F4A - Verde sportivo di interesse urbano: zona destinata all'insediamento di attrezzature aventi come bacino di utenza l'area urbana o le aree frazionali (palestre, piscine, campi sportivi all'aperto, percorsi attrezzati ecc.);

Zona F4B - Verde sportivo di interesse urbano-territoriale: zona destinata all'insediamento di attrezzature per le grandi manifestazioni o aventi come bacino di utenza l'area comprensoriale o provinciale (stadi, palazzetti dello sport, velodromi, ecc.).

Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona alla data di approvazione del P.R.G.,

è sempre consentita la straordinaria manutenzione con adeguamenti igienico sanitari.-

Art. 68 - ZONA F5 - Verde ambientale

Nella zona di cui al titolo deve essere programmata la messa a dimora, a carico dell'Amministrazione Comunale, di piante arboree e arbustive al fine di ricreare, o creare ex novo, condizioni naturalistiche o vegetazionali che concorrano alla riqualificazione di particolari ambiti della città e del territorio agricolo. La piantumazione di tali zone deve essere oggetto di specifici progetti e deve avvenire utilizzando le piante arboree e arbustive di cui al punto 15 del precedente Art.54.

All'interno di questa zona possono essere predisposti percorsi pedonali e piste ciclabili.

La messa a dimora delle piante arboree deve avvenire a una distanza non inferiore a ml.10,00 dal ciglio delle strade.

Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona alla data di approvazione del P.R.G., è sempre consentita la straordinaria manutenzione con adeguamenti igienico sanitari.-

Art. 68 bis- Zone F5B- Verde privato vincolato

Nelle zone di verde privato vincolato 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 un ciclo vegetativo breve. Per gli abbattimenti per altro 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.

Art. 69 - ZONA F6 - Parcheggi

La zona di cui al titolo è vincolata alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex-novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli e delle persone.

Gli ambiti di pertinenza dei parcheggi, individuati nelle tavole di P.R.G., hanno carattere indicativo e in fase di esecuzione possono essere oggetto di limitate modifiche per l'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Nelle aree di espansione residenziale e in quelle di completamento la profondità dei parcheggi non può essere inferiore a ml.5,50; nelle aree produttive non può essere inferiore a ml.8,00.

e opere previste dal presente articolo si attuano con intervento diretto, ad esclusione dei parcheggi multipiano, anche sotterranei, per i quali deve essere preventivamente approvato uno strumento urbanistico attuativo.

Per un corretto dimensionamento degli standard e per una precisa programmazione degli interventi, queste zone sono suddivise in:

Zona F5A - Parcheggi di interesse urbano: zona destinata a parcheggi aventi un bacino di utenza di quartiere o frazionale;

Zona F5B - Parcheggi di interesse urbano-territoriale: zona destinata a parcheggi aventi un bacino di utenza urbano, organizzati anche su più livelli.

Qualora l'area sia di pubblica proprietà previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano adeguandosi all'indice fondiario delle zone produttive D1.

Art. 70 - Percorsi pedonali

La zona di cui al titolo è vincolata alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi pubblici per la circolazione dei pedoni.

I percorsi devono essere attuati in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale e devono essere adeguatamente alberati utilizzando le piante arboree e arbustive di cui al punto 15 del precedente Art.54.

Per i privati la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area destinata a percorso pedonale determina la possibilità di conteggiare la medesima a fini edificatori secondo gli indici della zona omogenea adiacente al percorso stesso, senza che questo determini particolari vincoli di distanza.

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

Art. 71 - Zona per attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

La zona di cui al titolo è vincolata all'insediamento delle attrezzature per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie, dei servizi comunali e di altri enti pubblici. Al suo interno possono essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine S.I.P. ed E.N.E.L., depositi, magazzini, officine, ecc.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.10,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00.

La Commissione Edilizia Comunale deve definire di volta in volta i vincoli stereometrici da rispettare in relazione alle esigenze di funzionalità delle singole attrezzature che devono essere insediate.

E' consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml.6,00 dai fabbricati.

Eventuali deroghe possono essere consentite in presenza di comprovate necessità tecniche e funzionali dei singoli impianti e delle singole attrezzature.

Art. 72 - Zona per attrezzature militari, carcerarie e per la protezione civile

La zona di cui al titolo è vincolata all'insediamento di attrezzature militari, carcerarie e per la protezione civile o per altre attrezzature a queste assimilabili.

In queste zone l'intervento spetta unicamente ai Ministeri competenti.

Art. 73 - Zona cimiteriale

La zona di cui al titolo è vincolata al funzionamento e all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali.

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

Art. 74 - Zona aeroportuale

La zona di cui al titolo è vincolata all'insediamento delle attrezzature e degli impianti necessari alla partenza, all'arrivo e allo stazionamento degli aeroplani e dei passeggeri. In tale zona possono inoltre essere previsti: uffici pubblici e privati a servizio delle attività aeroportuali, impianti ed attività a servizio dell'aeroporto (negozi, bar e ristoranti, officine, garages, distributori, parcheggi per auto), alloggi per il personale di custodia o di servizio con un limite di mc.500 per unità abitativa.

Entro il perimetro di questa zona le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso e non può essere depositato materiale maleodorante o insalubre.

L'utilizzazione della zona può avvenire solo a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dall'Art.25 della L.R. 27.06.1985, n.61, con le integrazioni di cui all'Art.2, secondo comma, della Legge 24.3.1989, n.122.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.10,00, escluse le torri di controllo ed i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a ml.10,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.20,00;
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml.10,00.

Art. 75 - Zona ferroviaria e fasce di rispetto

La zona di cui al titolo comprende le aree destinate alla ferrovia e alle attrezzature di sua pertinenza.

In queste zone l'intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione e alla Azienda Ferroviaria ed è riservato alle opere e alle costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.

Gli edifici esistenti o di progetto a lato delle linee ferroviarie, devono rispettare le prescrizioni del D.P.R. 11.07.1980, n.753.

Art. 76 - Strade

Le strade sono classificate nel seguente modo:

- Viabilità territoriale: all'interno di questa categoria ricadono tutte le infrastrutture viarie di connessione territoriale quali autostrade, strade statali o provinciali;
- Viabilità comunale: all'interno di questa categoria ricadono le strade che connettono città e frazioni.

Queste strade a loro volta sono ripartite in:

- a) Viabilità primaria: quella su cui si sviluppa il traffico di scorrimento esterno al centro urbano; la larghezza minima della sede carrabile deve essere non inferiore a ml.7,50 + 1,80 + 1,80;
- b) Viabilità secondaria: quella su cui si sviluppano i collegamenti interni agli insediamenti residenziali; la larghezza minima della sede carrabile deve essere non inferiore a ml.7,00 + 1,80 + aiuola alberata 1.50 + 1,80 per le zone residenziali, a ml. 10,00 + 1,50 + aiuola alberata 1.50 + 1,50 per le zone produttive industriali e commerciali.
- c) Viabilità di servizio: quella che consente l'accesso ai singoli edifici o alle attrezzature; la

larghezza minima della sede carrabile deve essere non inferiore a ml.6,00 + 1,20 + 1,20. Per le strade esistenti si fa riferimento al Piano della Viabilità Generale adottato dalla Amministrazione Comunale.

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa.

In fase di esecuzione essi possono subire contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area con punti fissi di linee e di livello devono essere approvati con sopralluogo dei tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le opere previste dal presente articolo sono soggette a concessione.

Art. 77 - Zone di rispetto stradale e fluviale

Nelle fasce di cui al titolo è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti, ai sensi dell'Art.7 della L.R. 05.03.1985, n.24, e degli edifici ad uso produttivo e commerciale ai sensi della L.R. 12.01.1982, n.1. Gli ampliamenti e/o sopraelevazioni devono essere eseguiti nel rispetto dell'allineamento del fabbricato oggetto d'intervento e senza comportare avanzamento dell'edificio sul fronte stradale come previsto dall'Art. 27 L.R. 61/85 e dall'Art. 7 della L.R. 24/85, fatto salvo comunque quanto previsto dal successivo punto 2) e dal vigente Codice della Strada.

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

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

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

In tali casi devono essere predisposti i Piani di Recupero, di cui all'Art.15 della L.R. 27.06.1985, n.61, e le zone nelle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero; devono in ogni caso essere realizzati gli standard minimi previsti dal D.M. 02.04.1968, n.1444 e dalla L.R. 27.06.1985 n.61.

Nelle diverse fasce di rispetto sono consentite le seguenti opere:

1) Fasce di rispetto stradale: in queste zone possono esservi:

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

La messa a dimora di nuove piante arboree deve avvenire a una distanza non inferiore a ml.10,00 dal ciglio della strada

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

Per le zone agricole vale quanto prescritto nel D.M. 01.04.1968, n.1404.

2) Rispetto fluviale: in queste zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature, del verde esistente, alla sistemazione

idrogeologica dei terreni e alla costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idraulico.

La fascia di rispetto misurata a partire dall'unghia a campagna dei fiumi e degli scoli viene così determinata:

Fiume Adige - Canabianco e Collettore Padano mt. 50 per Zone A, B, C, D, E ed F con l'esclusione del rispetto degli allineamenti preesistenti nelle zone A e B.-

Relativamente alla fascia di rispetto riguardante: gli scoli Valdentro, Adigetto, Campagna Vecchia, Ceresolo, Rezzinella, Pestrina, Borsea ml. 15.00 in applicazione del Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22.03.1900 n° 195 e della L. 07.07.1902 n° 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi, Regolamento 08.05.1904 n° 368, è comunque possibile nei fabbricati preesistenti, eseguire sopraelevazioni sulle murature esistenti e/o ampliamenti in rispetto all'allineamento del fabbricato in oggetto senza avanzare rispetto all'Argine del Canale. Per quanto riguarda gli scoli predetti viene confermata la fascia di rispetto di mt. 15.00 ad esclusione delle zone B prospettanti il corso d'acqua.

Ai sensi dell'Art.25 della L.R. n. 61/85 all'interno di tali fasce possono essere collocate le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello stradale, previo parere favorevole delle autorità competenti.

Art.77 bis- Zona umida dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.139, punto a) D.L.490/1999, approvata con delib. G.R.V. n.1325 del 25/5/01.

In detta area, i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, non possono determinare distruzioni, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore che è oggetto di protezione. Essi pertanto hanno l'obbligo di sottoporre alla competente Autorità i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

Per la superficie interessata dalla zona umida, nonché dalla fascia circostante la medesima, per una profondità di m.50.00 a partire dal suo limite(vedi planimetria allegata alla delib. di G.R.V. n°1325/01) , oltre a sussistere le prescrizioni soprariportate, è vietata qualsiasi forma di edificazione nonché la modifica delle rive e l'abbattimento o danneggiamento della vegetazione arbustiva ed arborea spontanea esistente; è consentita l'ordinaria manutenzione.

E' consentito altresì l'eventuale espianto delle aree limitrofe attualmente utilizzate per arboricoltura specializzata da frutto, previa richiesta di parere.

Art. 78 - Zona di rispetto cimiteriale

Nelle zone di cui al titolo è vietato qualsiasi tipo di costruzione. Esse possono essere utilizzate esclusivamente per l'eventuale ampliamento delle strutture cimiteriali. Per gli edifici residenziali esistenti al loro interno, alla data di adozione del P.R.G., è ammesso il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, fino ad un massimo del 10% della cubatura esistente, per una sola volta.

Nei casi di ampliamento degli edifici residenziali devono essere rispettate le norme

e i vincoli di altezza, di numero dei piani, di distanza dai confini e dalle strade, previste per le Zone B4.

Ai sensi dell'Art.25 della L.R. n. 61/85 all'interno di tali fasce possono essere collocate le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello stradale, previo parere favorevole delle autorità competenti.

Art. 79 - Zona di rispetto del depuratore

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

Ai sensi dell'Art.25 della L.R. n. 61/85 all'interno di tali fasce possono essere collocate le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello stradale, previo parere favorevole delle autorità competenti.

Art. 79 bis - Zona di rispetto elettrodotti (soppresso)

Vedere Decreto Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29/05/2008 "Approvazione della Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di Rispetto per gli elettrodotti."

CAPO II°

VARIE

Art. 80 - Stazioni di servizio

Le attrezzature di cui al presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio. L'insediamento di queste attrezzature è consentito in tutte le zone omogenee, ad eccezione delle zone A.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq.1000;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,7 mc./mq.;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml.7,00.

Ogni struttura e apparecchiatura, infissa al suolo, deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,50 dal limite di proprietà.

La localizzazione dei distributori G.P.L. e metano è ammessa esclusivamente nelle zone produttive D e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G., e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite solo le opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

Art.80 bis Ripetitori radiofonici e televisivi, stazioni radiobase per telefonia mobile, ponti radio

Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione e le procedure di controllo di impianti e/o sistemi fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, che di seguito vengono chiamati

impianti.

In particolare sono regolamentati i seguenti impianti:

- ⌘ Emittenti radiofoniche;
- ⌘ Emittenti televisive;
- ⌘ Stazioni radiobase per la telefonia mobile;
- ⌘ Ponti radio;

Tutti gli impianti dovranno essere compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica, ambientale, monumentale e delle zone archeologiche e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia. In particolare, dovrà essere assicurata in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

I suddetti impianti, comprensivi di eventuali manufatti per l'alloggiamento delle apparecchiature, sono da considerare a tutti gli effetti apparecchiature tecnologiche e pertanto non sono soggette agli indici edilizi ed ai parametri geometrici di cui all'art.5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

La Commissione Edilizia deve definire di volta in volta tenuto conto delle necessità tecniche e funzionali dei singoli impianti e delle singole attrezzature, i vincoli urbanistici (altezze, distacchi da confini/fabbricati e tipologia).

Sono fatti salvi i limiti e le distanze imposte dal Codice Civile, le altezze massime previste dalla normativa in materia di navigazione aerea ed ogni altra norma statale o regionale in materia.

a) Gli impianti possono essere installati:

1. Nelle zone produttive;
2. Nei Piani Attuativi a destinazione Industriale, Commerciale o Artigianale;
3. Nelle zone agricole;
4. Nelle zone per attrezzature comuni;

Nelle altre Zone di cui alle presenti norme l'installazione potrà avvenire solo con motivata decisione del Dirigente dell'Area Territorio, sentita la Commissione Edilizia e per motivi di accertati di garanzia del pubblico servizio, previo impegno a salvaguardare le norme di cui all'Art.45 bis.

b) Gli impianti non possono essere installati in prossimità dei seguenti siti sensibili indipendentemente dalla destinazione urbanistica di zona:

1. Scuole e relative aree di pertinenza;
2. Ospedali, Case di cura ed altri edifici assimilabili per destinazione d'uso;
3. Edifici di particolare valore storico, artistico ed architettonico;
4. Parchi ed aree per gioco e lo sport.

Art. 81 - Costruzioni interrato

Sono ammesse costruzioni interrato fino al piano di campagna, qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici fuori terra.

Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso occupare le fasce di rispetto stradale.

Art. 82 - Impianti sportivi privati

E' consentita la costruzione di impianti sportivi privati a servizio della residenza, dell'associazionismo sportivo, di attività commerciali e turistiche alberghiere, in tutte le zone omogenee ad esclusione delle zone E5, E6, e in tutte le zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale.

Nelle zone residenziali gli impianti devono essere ricavati nell'area di stretta pertinenza del fabbricato principale.

Devono essere rispettate le distanze previste dalle singole zone.

Per gli interventi nelle aree non residenziali si prescrive inoltre quanto segue:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,4 mc./mq.;
- Altezza dei fabbricati: non può superare ml.8,00, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;
- Distacco dai confini e dai fabbricati: ml.10,00.

La costruzione degli impianti sportivi privati, nelle aree di completamento, si attua con intervento diretto ed è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

In tutte le altre zone è subordinata all'approvazione di un Piano Guida o all'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

Art. 83 - Coperture mobili (stralciato)

Art. 84 - Discarica controllata

L'apertura di una discarica, sia di iniziativa comunale che privata, è sottoposta a concessione deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle autorità competenti. La domanda di concessione, oltre a quanto previsto dalla L.R. n° 33 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere accompagnata da un "Piano di scarico" comprendente la documentazione e gli elaborati di seguito descritti:

- a) planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:2000, completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e a discarica completata, con indicazione del volume di scarico per singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
- b) fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- c) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo, completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
- d) relazione sui modi e i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, ecc.;
- e) progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostruzione di una situazione geologicamente stabilizzata, utilizzando piante erbacee, arbustive ed eventualmente arboree locali;
- f) relazione economica con l'indicazione delle spese necessarie per la suddetta

sistemazione finale e il relativo piano finanziario.

g) relazione dettagliata sugli accorgimenti da adottare in corso d'opera per la salvaguardia ambientale.

TITOLO III°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I°

Art. 85 - Misure di salvaguardia

A presente P.R.G. e alle presenti norme si applicano le misure di salvaguardia di cui all'Art. 71 della L.R. 27.6.1985, n.61.

All'interno delle Sottozone E4A non sono utilizzabili a fini edificatori i lotti derivanti da frazionamenti avvenuti successivamente alla data di adozione del presente P.R.G..

Art. 86 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate in zona agricola

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

Art. 87 - Edifici condonati ai sensi della Legge 47/85 e della L.724/94

Sugli edifici condonati ai sensi della Legge 47/85, è consentito intervenire con sostituzione dei materiali fino alla demolizione e ricostruzione sul sedime esistente del fabbricato senza che ne venga aumentato il volume e semprechè le opere producano un miglioramento dello stato di fatto sia sotto l'aspetto edilizio, sia sotto l'aspetto ambientale.

Per gli edifici condonati, posta ad una distanza inferiore dai confini e fabbricati nei limiti imposti dal Codice Civile, è ammessa la ristrutturazione complessiva da eseguirsi per parti (cuci e scuci) escludendo la demolizione totale e la successiva ricostruzione.

Al fine di perseguire il riordino edilizio è ammesso il recupero volumetrico degli edifici oggetto di condono edilizio attraverso accorpamenti e trasposizione degli stessi nell'osservanza delle distanze tra confini, fabbricati e strada previsti dalle norme di zona, con esclusione delle zone "A" Centro Storico,

Art. 88 - Deroghe

Il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art.80 della L.R. 27.06.1985, n.61.

Art. 89 - Abrogazione del P.R.G. vigente e delle successive varianti

Il presente P.R.G. annulla e sostituisce il P.R.G. approvato con D.P.R. 15.12.1966, registrato alla Corte dei Conti il 26.01.1967, Reg. 2 LL. PP. foglio 3314, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 15.02.1967, n. 41, nonchè tutte le successive integrazioni e varianti.-

Art. 90 - Abrogazione del Regolamento Edilizio

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

Art. 91 - Disciplina di attuazione della L.R. 5.3.1987 n.11

Le seguenti disposizioni si applicano agli insediamenti produttivi, commerciali e alberghieri, localizzati in difformità dalle destinazioni di piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona omogenea di appartenenza.

Il presente strumento urbanistico costituisce Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovigo, ai sensi L.R. 5.3.1987 n.11.

A - ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA V.P.R.G.

La Variante al P.R.G. è costituita dai seguenti elaborati:

- P.R.G. - TAV. 13.1.a (Variante ex Art.126 L.R. 61/85) Individuazione delle attività e pianificazione in atto 1:5000;
- P.R.G. - TAV. 13.1.b (Variante ex Art.126 L.R. 61/85) Individuazione delle attività e pianificazione in atto 1:5000;
- P.R.G. - TAV. 13.1.c (Variante ex Art.126 L.R.61/85) Individuazione delle attività e pianificazione in atto 1:5000;
- Relazione;
- Norme Tecniche Attuative:
- Schema di Convenzione:
- Schede di progetto:

B - VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI

La TAV.13.1.a-b-c ha lo scopo di individuare le attività normate in riferimento alla cartografia del P.R.G. vigente. Nelle schede progettuali, hanno valore prescrittivo le indicazioni contenute all'interno della descrizione di progetto (parametri dimensionali, standard, parcheggi e verde),

Norme Tecniche di Attuazione

così come la sistemazione esterna ed il perimetro massimo d'involuppo contenuti nello schema normativo grafico.

In sede di definizione progettuale saranno consentite lievi modifiche per adeguare le previsioni allo stato dei luoghi.

C - ZONIZZAZIONE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 24 e 26, della L.R. 61/85, i lotti d'intervento sono compresi nelle zone territoriali omogenee di cui alla D.G.R.V. n.5660/93 e successive modificazioni.

D - MODALITA' DI ATTUAZIONE

D.1 Sono sempre ammessi, compatibilmente con la disciplina della Z.T.O., gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia; per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle norme di zona.

D.2 Interventi di ampliamento

Gli interventi edilizi sono possibili nell'osservanza della L.R.11/87, delle prescrizioni espresse nelle schede di progetto. nelle planimetrie allegate, nonché nelle disposizioni seguenti:

- ampliamento in aderenza agli edifici esistenti ricadenti all'interno dell'area d'intervento;
- ampliamento per sopraelevazione del fabbricato esistente;

La demolizione con recupero è ammessa solo qualora indicata nelle schede di progetto. Le strutture precarie dovranno essere demolite.

Per *area d'intervento* (Sf) si intende la superficie fondiaria al servizio dell'attività che può risultare anche notevolmente inferiore all'area di proprietà;

Per *superficie coperta dell'attività* (Sc) si intende la superficie coperta relativa all'attività con esclusione della residenza o di altro uso come di seguito. specificata:

- Per le attività artigianali e industriali la Superficie Coperta è quella definita dalla lett.B) Art.5 delle N.T.A del P.R.G;
- Per le attività commerciali ed alberghiere la Superficie Coperta corrisponde alla Superficie lorda di pavimento;

- Nei casi di attività alberghiere la Superficie Coperta relativa all'ampliamento (500 mq) corrisponde a superficie netta.

Nelle schede di progetto è fissato l'ampliamento massimo realizzabile; tali ampliamenti potranno anche essere realizzati per stralci previa redazione di un progetto edilizio unitario che comprenda oltre alla documentazione prevista dal Regolamento Edilizio:

1. planivolumetrico generale;
2. tipi relativi ai materiali di facciata;
3. tipi e localizzazioni dei fori e relativa metrica;
4. sistemazione aree scoperte;
5. rilievo e dettagliata relazione tecnica su:
 - sistema di smaltimento dei rifiuti solidi
 - sistema fognario
 - smaltimento dei fumi derivanti dalla produzione

La quantità di superficie coperta dell'attività totale, comprensiva dell'esistente, come indicata nella scheda di progetto, rappresenta la massima realizzabile. Sono consentiti ampliamenti in misura ridotta, purché nel rispetto dei limite massimo d'involuppo dell'edificio indicato nella planimetria allegata alla scheda, nonché dei parametri di zona. Le quantità di standard previste dall'art. 25 della L.R. 61/85 e success. modific. ed integraz., indicate nella scheda di progetto, sono proporzionate al massimo ampliamento realizzabile.

Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle norme di zona.

C - DESTINAZIONI D'USO

Sono confermate le attività esistenti.

Ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune ed agli uffici competenti:

In caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.

D - MODALITA' D'INTERVENTO

le altezze e i distacchi dovranno rispettare quanto prescritto nelle schede di progetto e nelle planimetrie allegate; per quanto non specificato non dovranno superare quanto previsto dalla normativa di P.R.G. nella zona territoriale omogenea di appartenenza. L'ampliamento nelle

fasce di rispetto, dove ammissibile in base alla L.R.11/87, non dovrà sopravanzare l'origine del rispetto. E' comunque fatto salvo il parere dell' Ente preposto alla tutela del vincolo. Gli accessi ai lotti dovranno essere adeguati, qualora necessario, alle previsioni del vigente Codice della strada (D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni).

E - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE

Gli ampliamenti per materiali, forme, tipologie e altezze devono uniformarsi con l'esistente al fine di garantire una soluzione generale omogenea. Nella progettazione si dovrà tener conto di quanto stabilito dalla D.G.R. del 27.5.97 n.1887, Revisione circolare n.33/87 " Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario". Per le strutture alberghiere dovranno essere applicati i disposti di cui alla L.R. 27/06/97 n°26.

F - IMPATTO AMBIENTALE

Il progetto dovrà prevedere l'adeguamento alle vigenti norme in materia di smaltimento dei rifiuti e di tutela delle acque, sentito anche il parere dei competenti uffici comunali; Nelle zone verdi a standard dovrà essere prevista la piantumazione di essenze vegetali, con funzione di barriera acustica e visiva, secondo le indicazioni delle schede di progetto; tali essenze dovranno essere tra quelle indicate dall' art. 54 c.15 delle N.T.A. di P.R.G in relazione alla normativa di zona.

G - CONVENZIONE

Ai sensi della L.R. 11/87, il rilascio della Concessione Edilizia per gli interventi di cui al presente articolo è subordinato alla stipula di una convenzione tra il Comune e gli aventi titolo secondo lo schema allegato alla Variante.

Art. 92 - Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

Il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (CE) di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e i crediti edilizi da rinaturalizzazione CER di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.

Lo scopo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile.

Il RECRED ha valore ai fini della consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non sarà probatorio dei diritti reali relativi ai crediti edilizi censiti.

Il RECRED è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea (per la consultazione diretta); il registro è conservato dal competente Ufficio tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile.

