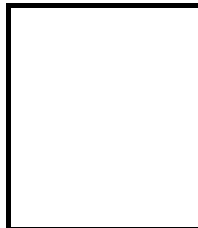


Comune di	Ceneselli
	Provincia di Rovigo

Variante al Piano Regolatore Generale	Adeguato alla deliberazione G.R.V. n° 3885 del 25/07/95 di approvazione con modifiche d' ufficio
---	--

Tavola			
n.			



Norme Tecniche di Attuazione

Dicembre 1994

Progettista: Dott. Ing. Maurizio Biancardi

Il Sindaco Dott. Giorgio Miatto

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Cavallari Ornella

TITOLO I°: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

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

Legge 01.06.1939 n. 1089

Legge 29.06.1939 n. 1497

Legge 17.08.1942 n. 1150

Legge 03.11.1952 n. 1902

Legge 10.02.1953 n. 63

Legge 29.09.1964 n. 847

Legge 05.07.1966 n. 517

Legge 06.08.1967 n. 765

Circ. Ministeriale LL.PP. 28.10.1967 n. 3210

D.M. LL.PP 02.04.1968 n. 1444

D.P.R. 26.04.1993 n. 147

Legge 19.11.1968 n. 1187

Legge 22.10.1971 n. 865

Legge 28.01.1977 n. 10

Legge 03.01.1978 n. 1

Legge 05.08.1978 n. 457

Legge Regionale 29.12.1978 n. 73

Legge Regionale 31.05.1980 n. 80

Legge Regionale 05.03.1985 n. 24

Legge Regionale 27.06.1985 n. 61 e successive modificazioni e integrazioni.

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

Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

Tutto il territorio del Comune di CENESELLI si intende sottoposto alla disciplina del P.R.G., in conformità alle retinature ed alle legende specificate nelle seguenti tavole:

Ove dovessero emergere discordanze nell'indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala di maggior dettaglio.

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

Art. 4 - INDICI URBANISTICI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5 - DEFINIZIONI GENERALI

Si intendono per:

- 1) **Parti esterne:** le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le coperture
- 2) **Copertura:** il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini, ecc.

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

Art. 6 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

A) Superficie utile: per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguanci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticato. Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- a) i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,40;

- b) corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) le superfici per servizi ed accessori, comprendenti:
 - cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza;
 - autorimesse singole e collettive;
 - androni di ingresso e porticati liberi;
 - logge e balconi;

purché la superficie complessiva non residenziale sia contenuta entro il 50% della superficie utile abitabile;

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

- c) gli annessi rustici;

- d) i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, sia inferiore a ml. 2,40;

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

B) Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,50, le scale aperte interessanti non più di un piano o più piani solo nei casi previsti da norme di sicurezza, di leggi o regolamenti speciali, i locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,80, rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua sistemazione definitiva;

C) Altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, quando terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla media delle due quote alle quali è prevista la costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso;

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

E) Volume del fabbricato: si intende il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, dei volumi tecnici, come di seguito definiti. Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzato e/o realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici. I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria, sono i volumi strettamente necessari a contenere l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elettrico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti delle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scale al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da considerare volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

F) Numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili, compreso eventuale piano in ritiro (attico, mansarda, sottotetto abitabile); i soppalchi non

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

- G) Distanza dalle strade:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato dal ciglio stradale, come definito dal DPR n. 147/1993 ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze), nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli, fossati, ecc.); in caso, di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi;
- H) Distanza dai confini di proprietà:** è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dal fabbricato (come definita dal punto B), dai confini di proprietà; in caso di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dagli appoggi. Per la finalità di questo comma le delimitazioni delle aree a standard sono assimilate ai confini di proprietà. Nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole o di rispetto stradale, ricadenti nella stessa proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona;
- I) Distacco tra i fabbricati:** è la distanza tra i corpi di fabbrica misurata radialmente dall' ingombro della superficie coperta. Non vengono considerati, ai fini delle distanze dai confini e dei distacchi tra fabbricati, i corpi emergenti dal piano di campagna originario per non più di 0,80 ml..
- L) E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.**
- M) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nelle presenti norme o derivanti da prescrizioni di legge in caso di strumenti a carattere preventivo con previsioni planovolumetriche.**

CAPO III - CARATTERISTICHE D'INTERVENTO

Art. 7 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI

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

In particolare si possono individuare le seguenti scelte tipologiche:

TIPOLOGIE ESTENSIVE:

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

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

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

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

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

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

TIPOLOGIE INTENSIVE:

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

In linea: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti rispetto ad altri parametri; è generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari e presenta, in genere, altezze delle fronti omogenee; al fine di evitare l'effetto della cortina unica incumbente, possono essere prescritte la lunghezza massima delle fronti, gli allineamenti non omogenei dei vari corpi di fabbrica, le altezze delle fronti diverse, ecc..

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

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

Tipologia a carattere ambientale: è quel tipo di costruzione preesistente, che si configura come una cortina continua di fabbricati, con sviluppo lineare lungo le strade o le vie; in essa è chiaramente leggibile la continuità delle murature su strada realizzatesi con costruzioni successive in aderenza; per quanto riguarda la linea di gronda essa può essere differenziata per i vari fabbricati, ma generalmente il profilo prospettico risulta poco differenziato in altezza.

Art. 8 - CATEGORIE E MODALITÀ' DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

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

- 1) per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi edilizi (o le loro parti alterate) non più riconducibili ai caratteri dei modelli originari;

- 2) per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e gli stessi materiali elementi irrecuperabili ma riproducibili;
- 3) per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi edilizi originari atto a garantirne la continuità d'uso. Tali interventi e/o trattamenti possono spingersi fino al ripristino escluso.

Art. 9 - DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEGLI EDIFICI

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

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

Gli insediamenti commerciali devono in ogni caso rispettare le previsioni del Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita, di cui alla Legge 11 giugno 1971 n. 426 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO IV - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 10 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

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

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

Art. 11 - 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.
- F- Piano Guida e di Utilizzo.

A - PIANO PARTICOLAREGGIATO

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

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

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

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

B - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

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

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

C - PIANO DI RECUPERO

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

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

D - PIANO DI LOTTIZZAZIONE

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

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

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

E - PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

F - PIANO GUIDA O DI UTILIZZO

Il Piano Guida o di Utilizzo è soggetto al parere della Commissione Edilizia Comunale ed è approvato dal Consiglio Comunale. Dovranno essere predisposti

gli standard primari da cedere o da vincolare ad uso pubblico perpetuo nella misura di mq. / ab. 3.5 di parcheggio e di mq. / ab. 5.0 di verde pubblico.

Art. 12 - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

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

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

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

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

CAPO V - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 13 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

1) L'ambiente, sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le trasformazioni storiche operate dagli uomini è di interesse pubblico.

Il Comune, d'intesa con gli altri organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.

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

Art. 14 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

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

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

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

Art. 15 - DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE

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

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

CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 16 - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

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

Per le diverse zone omogenee il Piano individua all'interno delle stesse le necessarie articolazioni stabilendo per ciascuna di queste la specifica normativa di attuazione.

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

1) Zone residenziali

- Zona A - Piano Particolareggiato Centro Storico
Zona A1 - Comparti e/o edifici di interesse ambientale con relativo Grado di Protezione

- Zona A2 - Comparti e/o edifici di interesse ambientale soggetti a Piano di Recupero
 Zona B1 - Residenziale di completamento semiestensiva
 Zona B2 - Residenziale di completamento semiestensiva
 Zona C1 - Residenziale di espansione a intervento diretto
 Zona C1/a- P.E.E.P. Approvato
 Zona C1/b- Residenziale con Piano Lottizzazione approvato
 Zona C2 - Residenziale semiestensiva di Espansione

2) Zone produttive

- Zona D1 - Produttiva di completamento
 Zona D1/1- Mista-Artigianale Commerciale
 Zona D1/a- Produttiva con piano particolareggiato approvato
 Zona D2 - Produttiva di completamento con Piano di Lottizzazione in corso

3) Zone agricole

- Zona E2 - Agricola produttiva di maggiore importanza
 Zona E3 - Agricola produttiva di minore importanza
 Zona E4 - Nuclei residenziali in zona agricola
 Aggregati abitativi
 Edifici interesse tipologico ambientale nelle zone agricole (il numero corrisponde al repertorio delle schede B)

4) Zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale

- Zona F1 - Istruzione
 Zona F2 - Attrezzature di interesse comune
 Zona F3/a - Verde pubblico
 Zona F3/b - Verde sportivo attrezzato
 Zona F4 - Parcheggi
 Attrezzature tecnologiche
 Cimitero
 Zona di rispetto stradale e fluviale
 Zona di rispetto cimiteriale
 Zona di rispetto del depuratore
 Zona di rispetto militare
 Discarica controllata
 Strade
 Limite ex L.431/85
 Limite Confine Comunale

Art. 17 - ZONA A - PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Gli interventi in tale zona sono subordinati alla normativa ed alle tavole progettuali allegata al P.P. relativo al centro storico ed approvato con D.G.R.V. n. 2572 del 10/05/1991. In caso di decadenza dello strumento attuativo sugli edifici sono consentiti solo interventi di manutenzione e restauro.

Art.18 - ZONA A1 - COMPARTI E/O EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE CON RELATIVO GRADO DI PROTEZIONE (1-2-3-4)

Tale zona corrisponde al nucleo urbano di più antica formazione. Il patrimonio edilizio ha già subito consistenti e generalizzate trasformazioni.

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

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

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

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

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

Per le strutture e gli edifici funzionali all'attività produttiva dell'impianto molitorio ricadente nella presente zonizzazione si prevedono i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Grado di protezione n° 1 - Restauro conservativo

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

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

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

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

La destinazione d'uso può essere diversa da quella originaria, purché ciò non abbia conseguenze sotto il profilo spaziale e/o distributivo e rispetti i caratteri storici e ambientali dell'edificio. E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree cortilive, ecc.) .

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

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

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

Grado di protezione n° 2 - Conservazione tipologica.

Tale categoria si applica agli edifici non vincolati, ai sensi della Legge 1089/39 che hanno particolare valore storico - ambientale. Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

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

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

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

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

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

Grado di protezione n° 3 - Ristrutturazione edilizia con trasformazioni volumetriche.

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

Sono consentiti gli aumenti di volume; essi potranno avvenire sia in altezza, per il raggiungimento dei minimi di ml. 2.70 di altezza libera per piano sia con aumento di profondità del corpo di fabbrica, che come prolungamento del corpo esistente.

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

Gli ampliamenti dovranno uniformarsi agli elementi costruttivi del corpo principale.

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

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

E' consentita l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento ed aspirazione forzata .

I previsti ampliamenti sono consentiti sino al raggiungimento di un indice fondiario di 2.5 mc./mq. . E' comunque sempre possibile il superamento di tale indice fondiario laddove esistono già volumetrie superiori costituite anche da corpi edilizi (manufatti di servizio, magazzini, capannoni, ecc.), il cui volume può essere utilizzato previa demolizione e ricostruzione secondo le previste modalità costruttive.

Laddove tali recuperi di volumetrie esistenti non possano aver luogo secondo i sopraelencati ampliamenti dell'unità edilizia principale, essi potranno dar luogo a nuova edificazione, purché la stessa si uniformi alle caratteristiche del patrimonio ambientale esistente ed alle prescrizioni di seguito riportate sugli elementi costruttivi, materiale e finiture edilizie.

Non è ammesso l'aumento di piani, mentre sono sempre consentiti i recuperi delle soffitte con adeguamento alle altezze minime abitabili di ml. 2.70, in tal caso intese come media delle altezze. Nelle nuove costruzioni il numero massimo dei piani non dovrà superare quello dell'unità edilizia principale.

Ove non si ipotizzi la costruzione sul confine, l'edificazione dovrà essere realizzata a ml. 5.00 dallo stesso. Distacchi minori sono consentiti solo in presenza di situazioni già esistenti.

Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono consentite limitatamente ai piani terra; è sempre consentita la formazione di attività commerciali per la funzione artigianale e dovrà essere valutata la compatibilità delle stesse con la residenza; tale compatibilità dovrà essere di caso in caso determinata dal Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia.

Grado di protezione n° 4 - Demolizione con ricostruzione.

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

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

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

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

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

Elementi costruttivi, materiali e finiture edilizie.

Coperture:

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

La sporgenza del tetto non potrà superare i 40 cm.

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

Gronde e pluviali:

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

Pareti esterne:

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

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

La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi : intonaco civile colorato a tempera o a fresco, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi e dei bianchi; intonaco civile finito con grassello o marmorino nelle tonalità sopra descritte. Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o di tipo Venezia.

Serramenti:

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

Per le parti residenziali e per i piani superiori, i serramenti dovranno essere in legno naturale o verniciato e saranno ammessi i serramenti di metallo verniciato in continuità con le situazioni di cui al comma precedente.

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

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

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

Portoncini d'ingresso:

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

Sono assolutamente vietati i portoncini metallici e vetrati.

Targhe, scritte e insegne:

I materiali, i colori le forme devono essere studiati in funzione del prospetto degli edifici e del carattere dell'ambiente. L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione Edilizia ed autorizzato con parere dalla stessa.

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

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

Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

Sono autorizzabili, su parete conforme alla Commissione Edilizia, insegne a bandiere che, per dimensioni, materiale, rapporto con le facciate, si ritengano particolarmente idonee.

Elaborati di progetto:

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

1) Stato di fatto costituito da :

- a) Planimetria in scala 1:100, rilevata topograficamente, completa di tutte le quote orizzontale e verticali, atte ad individuare l'andamento planimetrico dell'area, la localizzazione e le dimensione dei fabbricati, nonché le eventuali piantumazioni esistenti;
- b) Piante, prospetti, sezioni degli edifici, in scala 1:50;
- c) Descrizione degli elementi costruttivi, dei materiali e delle finiture edilizie, con particolare indicazione degli elementi di pregio eventualmente presenti negli edifici oggetto dell'intervento;

d) Documentazione fotografica.

2) Stato di progetto:

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

Art. 19 - ZONA A2 - COMPARTI E/O EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE, SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

Le zone delimitate come comparti soggetti a Piano di Recupero sono dichiarate degradate, a termini dell' Art. 15 della L.R. 27/06/1985 n. 61 e la perimetrazione delle stesse ha valore di delimitazione dell' ambito territoriale del Piano di Recupero.

Per i nuclei e/o edifici individuati nel presente articolo, sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.

Interventi diversi, quali gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, sono ammessi esclusivamente previa presentazione di un Piano di Recupero di cui all' Art. 15 della L.R. 27/06/1985 n. 61.

In considerazione del particolare valore di bene ambientale e architettonico di alcuni manufatti esistenti nell' area, il Piano di Recupero dovrà avere il nullaosta da parte della Commissione Provinciale ai Beni Ambientali e Architettonici di cui alla L. S. 29/06/1939 n. 1497 e L. R. 04/08/1978 n. 41

Dovranno in ogni caso essere previsti gli standard urbanistici minimi di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444 e alla L.R. 27/06/1985 n. 61, relativi alle funzioni previste.

Art. 20 - ZONA B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVA

La zona omogenea B di completamento è articolata secondo due sottozone . Esse variano da un indice fondiario massimo di 2.00 mc/mq della B1 ad un minimo di 1.20 mc/mq della zona B2 .

1. INTERVENTI AMMESSI

In queste zone sono ammessi interventi prevalentemente residenziali.

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

Nelle nuove costruzioni gli accessori quali le lavanderie e le autorimesse dovranno di norma essere previsti in modo integrato con il fabbricato principale.

Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi secondo le modalità di cui alla L. . 122/ 89.

2. DEROGHE AI DISTACCHI

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

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

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore a ml. 6.00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2.70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici non viene considerato ai fini della verifica della distanza tra fabbricati.

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, rispetto a quelle indicate dalle norme relative alle sottozone B sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi planovolumetrici, ai sensi dell'Art. 23 della L.R. 61/85 .

Art. 21- ZONA B1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVA

Si prescrivono le seguenti norme :

Tipologia edilizia : l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;

Densità edilizia : non deve superare 2.00 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungano il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2.70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;

Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 3, oltre il piano terra adibito a negozi oppure a 4 abitabili fuori terra;

Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 13.00;

Percentuale area coperta : la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;

Distanza dai confini di proprietà : non può essere inferiore a ml. 5.00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati 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 dei confini;

Distanza dal ciglio della strada : non può essere inferiore a ml. 5.00.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2.70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza delle strade;

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica : non può essere inferiore a ml. 10.00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5.00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5.00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6.00.

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

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6.00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2.70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

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

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

Art.22 - ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVA

Si prescrivono le seguenti norme:

Tipologia edilizia : gli edifici saranno di tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto;

Densità fondiaria : non potrà essere superiore a 1.2 mc./mq, Per gli edifici residenziali esistenti. che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2.70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;

Numero dei piani abitabili : non potrà essere superiore a 2, oltre a piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;

Altezza dei fabbricati : non potrà superare i ml. 10.00;

Percentuale area coperta : la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria;

Distanza dai confini di proprietà : non può essere inferiore a 5.00 ml. o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve e relative norme del Codice Civile e le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2.70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;

Distanza dal ciglio della strada : non può essere inferiore a ml. 5.00.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di interna di ml. 2.70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerata al fine della verifica delle distanze dalle strade;

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica : non può essere inferiore a ml. 10.00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5.00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5.00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6.00.

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

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6.00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2.70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

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

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

Art. 23 - ZONA C1 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE AD INTERVENTO DIRETTO

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

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

L'edificazione è subordinata alla formazione di un Piano Guida, all'esistenza delle opere di urbanizzazione previste entro la perimetrazione delimitata dall'ambito territoriale minimo per la predisposizione del Piano Guida.

Il Piano Guida è soggetto all'approvazione del Consiglio Comunale previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

Dovranno essere predisposti standard primari da vincolare ad uso pubblico perpetuo, nella misura di 3.5 mq. / ab. di parcheggio e 5.00 mq. / ab. di verde pubblico.

Il vincolo ad uso pubblico e la formazione delle opere nei modi e con le caratteristiche approvate dall'Amministrazione Comunale consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla L. 28/01/1977 n. 10.

Al fine del rilascio delle concessioni edilizie devono essere iniziate le 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 e alla cessione delle aree e delle opere già previste nel P.R.G. o alla formazione di vincolo perpetuo per le altre opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo.

Si prescrivono le seguenti norme :

Tipologia edilizia : l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;

Densità territoriale : non deve superare 1.00 mc. / mq. riferito alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani guida comprensivi della zona residenziale e delle eventuali opere di urbanizzazione previste nel P.R.G.

Numero di piani abitabili : non deve essere superiore a 3, oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 4 abitabili fuori terra;

Altezza dei fabbricati : non può superare i ml. 13.00;

Percentuale area coperta : non può essere superiore al 30% della superficie fondiaria per le case di tipo composto, al 40% per le case a schiera;

Distanza dai confini di proprietà : non può essere inferiore a ml. 5.00 ed è obbligatorio per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;

Distanza dal ciglio della strada : non può essere inferiore a ml. 5.00

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica : non può essere inferiore a ml. 10.00.

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

La richiesta di concessione edilizia deve essere unica.

Art. 24 - ZONA C1A - P.E.E.P. APPROVATO

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati del Piano delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare e sue varianti. In caso di decadenza dello strumento attuativo sugli edifici sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

Art. 25 - ZONA C1B - RESIDENZIALE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN CORSO

Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento precedenti, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standard, trattandosi di PP.d.L. elaborati sulla base di precedenti strumenti urbanistici generali.

In caso di decadenza dello strumento attuativo sugli edifici sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

Art. 26 - ZONA C2 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI ESPANSIONE

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

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

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

Si prescrivono le seguenti norme :

Tipologia edilizia : gli edifici saranno di tipo a schiera, a blocco, in linea o composto nelle aree soggette al piano di utilizzo; nelle altre aree potranno altresì essere attuate tipologie isolate o binate;

Densità territoriale : non deve superare 1.0 mc. / mq. riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani attuativi, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste nel P.R.G. ;

Numero dei piani abitabili : non potrà essere superiore a 3 , oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 4 abitabili fuori terra;

Altezza dei fabbricati : non potrà superare i 13.00 ml. ;

Percentuale area coperta : la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria per le case di tipo composto, al 40% per le case schiera;

Distanza dai confini di proprietà : non può essere inferiore a 5.00 ml. ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;

Distanza dal ciglio della strada : non potrà essere inferiore a ml. 5.00 ;

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica : non può essere inferiore a ml. 10.00.

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

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

Art. 27 - ZONA D1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

Le zone produttive, di cui al titolo sono destinate ad attrezzature di carattere artigianale e/o industriale, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei beni prodotti, con esclusione tassativa delle industrie nocive di prima classe.

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

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

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

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

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

Sono inoltre prescritte le seguenti norme :

Superficie minima del lotto : non potrà essere inferiore a mq. 1.500;

Percentuale area coperta : non potrà essere inferiore al 40 % dell'area, compresa la superficie coperta degli uffici, che non può essere superiore al 5% della superficie del lotto.

Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione;

Altezza massima : non potrà essere superiore a ml. 8.00, esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;

Distanza dai confini : non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5.00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;

Distanza dal ciglio della strada : non potrà essere inferiore a ml. 5.00 per strade non più larghe di ml. 7.00, a ml. 7.00 per strade con larghezza da 7.50 a 15.00 ml. , a ml. 10.00 per strade con larghezza maggiore di ml. 15.00 ;

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica : non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10.00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5.00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.00.

Art. 28 - ZONA D1/1 - MISTA ARTIGIANALE - COMMERCIALE

Tale zona individua aree parzialmente occupate da manufatti in contrasto con l'uso residenziale.

In questa zona sono ammesse destinazioni compatibili con l'attività commerciale ed artigianale purché non inquinanti né molesti al contesto residenziale circostante.

Sono ammessi in concessione diretta interventi di demolizione ricostruzione e ampliamento dei volumi esistenti secondo le seguenti prescrizioni :

Tipologia edilizia : secondo esigenze produttive e commerciali;

Superficie coperta : 50%;

Altezza massima : ml. 9.00, (è ammessa la deroga per volumi ed impianti tecnologici necessari al ciclo produttivo);

Distanza dai confini : ml. 5.00;

Distanza dalla strada : quella attuale per i fabbricati esistenti , ml. 7.50 per i nuovi fabbricati in allineamento;

Distanza tra i fabbricati : ml. 10,00;

Prescrizioni particolari : ogni insediamento produttivo dovrà disporre, di adeguato spazio per il parcheggio di autoveicoli secondo la normativa vigente. Lo spazio per il parcheggio va localizzato in planimetria non inferiore alla scala 1:200 in sede di presentazione del progetto di costruzione.

L'abitazione del custode o del titolare del laboratorio artigianale sarà consentita per ogni insediamento produttivo per un volume non superiore a mc. 500.

La superficie coperta dell'abitazione verrà computata in quella di competenza del lotto.

All'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, ciascuna ditta richiedente dovrà presentare al Comune, oltre a tutta la documentazione prescritta, una scheda nella quale siano analiticamente riportati i seguenti dati:

- a) denominazione e ragione sociale della ditta;
- b) lavorazioni previste nell'immobile di cui si richiede la concessione edilizia a costruire;
- c) materie prime o materiali occorrenti alle lavorazioni;
- d) sottoprodotti e rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in conseguenza delle lavorazioni, polveri e rumori, con indicazione analitica, qualitativa e quantitativa;
- e) maestranza presumibilmente occorrente;
- f) eventuali sottoprodotti solidi nocivi particolari o di difficile trasporto.

Art. 29 - ZONA D1A - PRODUTTIVA CON PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO

Entro tali zone rimangono valide le norme allegate al Piano Particolareggiato per Attività Produttive approvato con modifiche d' ufficio con D.G.R.V. n. 5338 del 26/09/1991

Art. 30 - ZONA D1B - AGROINDUSTRIALE ESISTENTE

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

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

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

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

Sono inoltre previste:

Superficie minima del lotto: mq. 1500;

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

Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 10.00 esclusi volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze funzionali dei processi produttivi.

Distanza di confini di proprietà: non potrà essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00, è consentita l'edificazione sul confine qualora si realizzi l'aderenza;

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica di diversa proprietà: non potrà essere inferiore ad ½ dell'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10.00;

Distanza tra fabbricati della stessa proprietà : la distanza dei fabbricati (Compresi i volumi tecnici), potrà essere inferiore a ml. 10.00 solo in caso di documentate esigenze funzionali e particolari processi produttivi;

Distanza dal ciglio della strada : non potrà essere inferiore a ml. 5.00 per strade non più larghe di ml. 7.00 , a ml. 7.50 per strade con larghezza da ml. 7.00 a ml. 15.00.

Art. 31 - ZONA D2 - PRODUTTIVA CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN CORSO

Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento precedenti, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standard, trattandosi di PP,d.L.. elaborati sulla base di precedenti strumenti urbanistici generali.

In caso di decadenza dello strumento attuativo sugli edifici sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

Art. 32 - ZONE OMOGENEE DI TIPO E

Vengono classificate come tali le parti di territorio comunale utilizzate per le attività agricole e zootecniche e per la residenza ad esse connesse.

In queste zone l'esercizio delle attività esistenti e gli interventi di modifica o di trasformazione devono perseguire le seguenti finalità :

- a) salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le specifiche vocazioni produttive compatibilmente con la difesa delle caratteristiche ambientali;
- b) favorire la permanenza della popolazione agricola in condizioni adeguate e civili;
- c) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, anche in funzione delle attività agricole e di altre attività complementari.

A tal fine, nel territorio del Comune di Ceneselli sono state individuate le seguenti Zone Territoriali Omogenee di tipo E, di cui all'art. 11 della L.R. 24/1985;

- E2 : Zone agricole produttive di maggior importanza .
- E3 : Zone agricole produttive di minor importanza.
- E4 : Nuclei residenziali in zona agricola.

Inoltre sono stati individuati gli edifici di interesse tipologico ed ambientali nelle zone agricole, per i quali vengono definiti specifiche modalità di intervento.

Le specifiche caratteristiche delle singole zone vengono precisate negli articoli seguenti.

In ogni caso vanno comunque tenute presenti le prescrizioni seguenti.

1) Destinazioni d'uso.

Le zone E sono destinate alle attività agricole e alle funzioni residenziali ad esse collegate.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme per le zone agricole vengono definiti come:

a -fondo rustico, l'insieme dei territori ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, ed inscrivibili, sia pur parzialmente, in

un cerchio di quattromila metri di diametro, ovvero collegati fra di loro con nesso funzionale tecnico/economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della L.R. 31/10/1980, n. 88;

b - azienda agricola vitale, l'azienda che insiste su un fondo rustico avente una superficie complessiva pari ad almeno quella minima abitabile, secondo le diverse tipologie colturali, dall' art. 3 della L.R. 05/03/1985, n. 24;

c - casa di abitazione, il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

d - annessi rustici, il complesso 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 e le altre colture specializzate direttamente collegate con un nesso funzionale al fondo rustico;

e - insediamenti di tipo agro - industriale, il complesso di strutture edilizie e di impianti non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, alla trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

f - allevamenti zootecnici ed impianti di acqua coltura, il complesso di strutture edilizie ed impianti a ciò organizzati, anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico ;

g- aggregato abitativo, il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazione ed annessi rustici in reciproca relazione funzionale ed inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100.

All'interno delle zone E sono consentite solo le forme di intervento definite alle precedenti lettere c, d, e, f, ed inoltre :

- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, opere di difesa idrauliche e simili;
- la costruzione di cabine elettriche, telefoniche e di impianti tecnologici, nel rispetto delle norme che regolano i distacchi dalle strade, dai confini e tra i fabbricati;
- l'abbattimento di filari, gruppi di alberi ed altri consistenti elementi di verde, solo se strettamente in funzione dell'attività agricola e se previsto dal programma di sviluppo aziendale di cui alla L.R. 31/10/1980, n. 88.

2) Criteri di edificazione in zona agricola (Art. 3 L.R. 24/85)

L'edificazione di case di abitazione nella zona agricola può essere concessa solo alle 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 della 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 alle qualità delle singole colture, le superfici minime e gli indici di densità edilizia di cui all'art. 3 della L.R. 24/1985.

Valgono inoltre tutte le ulteriori condizioni precisate nel citato art. 3 della L.R. 24/1985.

3) Restauro ed ampliamento (Art. 4 L.R. 24/85)

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici classificati come beni culturali e ambientali 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 max. , compreso l'esistente, di mc. 800.

Al riguardo valgono le disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 24/1985.

4) Edificabilità nelle aree con preesistenze (Art. 5 L.R. 24/85)

Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta , di un'altra casa del volume max. di mc. 600, nel rispetto delle condizioni di cui all'Art. 5 della L.R. 24/85.

5) Annessi rustici, allevamenti zootecnici e altri insediamenti produttivi agricoli .

La costruzione di annessi rustici, come definiti al punto n . 1 del presente articolo, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

Le deroghe a tali limiti sono quelle previste al comma 2 dell'Art. 6 della L.R. 24/1985.

I nuovi fabbricati per gli allevamenti zootecnici - intensivi debbano distare almeno 50 ml. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1.000 ml. se trattasi di allevamento di suini, 300 ml. per avicunicoli e 200 ml. per bovini, dai limiti delle zone territoriali A, B, C, F.

I fabbricati per allevamenti zootecnici - intensivi dovranno inoltre distare almeno 500 ml. dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

A servizio dell'allevamento intensivo è ammessa la costruzione di una casa di abitazione, per il conduttore o per il custode nei limiti dei 600 mc. alle condizioni di cui all'Art. 6 della L.R. 24/1985.

Si considerano allevamenti zootecnici - intensivi quelli nei quali non vi sia un imprenditore agricolo a titolo principale, secondo la certificazione dell' IPA. Ciò anche per le cooperative agricole, qualora i componenti della cooperativa siano tutti imprenditori agricoli a titolo principale.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici, ma senza i limiti per essi previsti dalla L.R. 24/1985.

Le serre fisse caratterizzate invece da strutture murarie fuori terra sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Gli impianti di acquacoltura e i fabbricati di loro pertinenza non debbano rispettare le distanze fissate per gli allevamenti zootecnici intensivi. Essi sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente paragrafo, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

6) Edifici in fregio alla strada.

Per gli edifici esistenti, al momento dell'adozione del presente P.R.G. , nelle zone di protezione delle strade (di cui al D.M. 01/04/1968, n. 1404) e nelle zone di rispetto dei nastri stradali, vincolate come inedificabili dal presente P.R.G. , sono consentite solo le opere previste dall' Art. 7 della L.R. 24/1985, con le prescrizioni di cui allo stesso articolo.

7) Vincolo di non edificabilità.

All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni, nelle zone agricole verrà istituito un vincolo di " non edificabilità " trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla L.R., 24/1985.

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della Legge n. 24/85, estendono di fatto sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di " non edificazione ", pari alla superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione secondo le modalità previste dall'Art. 8 della L.R. 24/1985.

8) Caratteri tipologici degli edifici.

L'edificazione nelle zone agricole deve avvenire nel rispetto dell'ambiente naturale e dei caratteri dell'edilizia agricola tradizionale. In particolare per gli edifici di abitazioni valgono le seguenti disposizioni:

- L'edificio deve avere forma semplice con tetto a falde, aventi pendenza non maggiore al 40% e non inferiori al 25%, e manto di copertura in coppi tradizionali o tegole tipo coppo, di colore rossiccio tradizionale.
- Le murature perimetrali devono avere finiture esterne del tipo tradizionale, muratura a vista o intonacata.
- Le finestre devono essere realizzate con chiusure in oscuri o simili, in legno.
- La cornice di aggetto del tetto deve avere sporgenza contenuta entro i 60 cm.
- Eventuali logge devono essere contenute entro il perimetro dell'edificio; pertanto non sono consentiti ai piani superiori terrazze o poggianti sporgenti dalle pareti esterne oltre 50 cm.
- Le scale di accesso ai piani superiori e di accesso alle abitazioni di altezza superiore a un metro devono essere interne all'edificio.

9) Fognature

Le abitazioni in zona agricola debbono essere dotate di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.

Gli allevamenti zootecnici debbono essere dotati di sistemi di smaltimento, approvati dalla U.L.S.S.

L'abitabilità e l'agibilità sono subordinate all'esistenza di tali sistemi di smaltimento o di depurazione.

Valgono inoltre tutte le altre norme nazionali e regionali in materia, e le altre disposizioni di cui all' art. 9 della L.R. 24/85.

10) Destinazioni d'uso delle costruzioni non più funzionali alle esigenze del fondo ed esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.

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

Per gli edifici di carattere non residenziale (come annessi rustici, ecc.), è consentita la riconversione per l'utilizzo :

- a laboratori artigianali di modeste dimensioni e a carattere familiare, di tipo non molesto e non inquinante;
- a residenza, purché si crei una sola ulteriore unità abitativa, oltre a quella eventualmente già esistente.

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

Art. 33 - ZONE E2 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE DI MAGGIOR IMPORTANZA

Sono le aree agricole di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione e alla localizzazione delle aziende e alla composizione dei terreni.

Esse sono coltivate prevalentemente a seminativo, con presenze limitate, ma significative dal lato produttivo, di colture arboree ed orticole ed interessano una quota consistente del territorio agricolo del Comune di Ceneselli. Sono individuate con apposita grafica nella tavola di Piano a scala 1:5000.

Destinazioni d'uso - Sono ammesse le seguenti:

- attività agricole produttive;
- residenze;
- interventi speciali (serre, ecc.);
- allevamenti, anche intensivi, purché dotati, a norma di leggi e regolamenti vigenti, delle prescritte infrastrutture di depurazione ed antinquinamento.

Interventi ammessi - Tutti quelli indicati al 5° comma dell'Art. 11 della L.R. 24/1985. La costruzione di nuovi edifici è ammessa solo se funzionale alle esigenze dell'attività agricola.

(Art. 3,4,6,7, L.R. 24/85).

Modalità di intervento - Gli interventi ammessi si attuano tramite Concessione Edilizia, in diretta attuazione del presente P.R.G. oppure di un Piano di Sviluppo Aziendale (ex. L.R. 31/10/1985) , approvato dall'IPA competente, qualora si tratti di ampliamenti, ristrutturazioni e nuovi impianti sia per allevamenti zootecnici intensivi che per annessi rustici e per la nuova edilizia residenziale.

Il nuovo intervento edilizio deve contribuire a realizzare, in rapporto alle preesistenze edilizie aziendali, un unico aggregato concentrato e compatto; pertanto le nuove edificazioni debbono essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti, entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

I parametri urbanistici da osservare per l'edificazione in tali zone sono i seguenti:

- altezza massima : per gli edifici residenziali ml. 7.50 ;
- per gli altri edifici secondo le esigenze produttive;
- distanza dalle strade secondo il D.M. 1404/1968 con un minimo di ml. 20.00;
- distanza dai fabbricati non inferiore a ml. 10.00 , oppure in aderenza;
- distanza dai confini non inferiore a ml. 5.00 ml.

Art.34-ZONE E3- ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE DI MINORE IMPORTANZA

Sono le zone agricole del Comune di Ceneselli caratterizzate da un più accentuato frazionamento fondiario, dalla presenza di aziende meno qualificate dal lato produttivo e socio-economico e da un insediamento più intenso.

Esse sono utilizzabili contemporaneamente per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali sono individuate con apposita grafica nella tavola di Piano a scala 1:5000.

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività agricole produttive;
- residenze;
- interventi speciali (serre, ecc.) , ed allevamenti;
- allevamenti, anche intensivi, purché dotati a norma di leggi e di regolamenti vigenti, delle prescritte infrastrutture di depurazione ed antinquinamento.

Interventi ammessi - Tutti gli interventi indicati al 6° comma dell' Art. 11 della L.R. 24/1985. (Art. 3,4,5,6,7, L.R. 24/85) .

Vengono definiti i seguenti parametri costruttivi per la realizzazione di aggregati abitativi nelle aree appositamente perimetrate :

- altezza massima ml. 7.50;
- distanza dalle strade quella conseguente l'applicazione dell'Art. 4 del D.M. 01/04/68 n. 1404, con un minimo di ml. 20.00.
- distanza dai fabbricati ml. 10.00 oppure in aderenza;
- distanza dai confini ml. 5.00.

Art. 35 - ZONE E4 - NUCLEI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA.

Sono le aree edificate nelle zone agricole con caratteristiche di piccoli nuclei residenziali, prevalentemente di tipo agricolo, individuate con apposita grafica nella tavola di Piano 1:5000.

Destinazione d'uso: Queste aree sono destinate all'organizzazione e al completamento dei nuclei rurali già esistenti, e a tal fine esse comprendono, assieme alle residenze, attività economiche, anche non agricole, ed eventuali servizi per la residenza.

Interventi ammessi : Sono ammessi gli interventi di :

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- consolidamento, restauro, risanamento conservativo;
- ristrutturazione ed ampliamento ;
- demolizione e ricostruzione, in tutto o in parte, di edifici;
- completamento di edifici esistenti;
- nuova edificazione.

Modalità di intervento : Gli interventi ammessi si attuano tramite Concessione Edilizia, mentre per la sola zona compresa tra Via.....e Via è obbligatorio un Piano di Recupero unitario esteso alla totalità del comparto.

Indici e prescrizioni urbanistiche:

--- Densità fondiaria di 1.00 mc. / mq. , riferita alla superficie di pertinenza specifica.

Per gli edifici residenziali gli ampliamenti sono consentiti, entro il limite massimo di densità fondiaria di 1.00 mc. / mq. , compreso l'esistente.

La nuova edificazione residenziale è consentita, entro il limite massimo di densità fondiaria di 1.00 mc. / mq. , fino al volume massimo ammissibile computando anche quello esistente.

--- Altezza massima ml. 8.50.

--- Distanza minima dai confini :

- a) ml. 5.00 in caso di pareti finestrate;
- b) ml. 3.00 in caso di pareti non finestrate;
- c) sul confine, previo accordo tra le parti confinanti;
- d) in aderenza, ove consentito.

--- Distanza minima tra i fabbricati:

- a) ml . 10.00 tra pareti finestrate:
- b) ml. 6.00 per pareti non finestrate.

--- Distanza minima dalla strada:

- a) ml. 5.00 ;
- b) allineamento con edifici preesistenti.

Art. 36 - EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO ED AMBIENTALI NELLE ZONE AGRICOLE.

Si tratta degli edifici classificati di interesse tipologico ed ambientale ai sensi dalle L.R. 24/1985, classificati nella tavola di Piano in scala 1:5000 con apposita grafica ed individuati tramite schede B .

Destinazioni d'uso ammesse

- Quelle previste dagli articoli precedenti (25 ter e quarter) per la singola zona E per gli edifici esistenti al momento della adozione della presente normativa.

Interventi ammessi.

- Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Restauro e risanamento conservativo.
- Il Comune si riserva la facoltà di consentire interventi di parziale ristrutturazione edilizia e di ampliamento, sulla base di una analisi storiografica e tipologica illustrata sia da rilievi e accertamenti in sito, sia da documenti atti a fornire una informazione sulle caratteristiche generali dell'edificio nonché sulle tecniche e sui materiali usati nella costruzione.
- Ampliamento dell'edificio entro il 20% del volume residenziale esistente (qualora siano presenti le condizioni di cui al punto seguente e nel rispetto delle previste condizioni).

Modalità di intervento .

Gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia devono garantire il mantenimento dell'impianto tipologico ancora riconoscibile e di tutti gli elementi architettonici e decorativi che concorrono a definire il valore culturale dell'edificio.

Qualora il mantenimento delle parti aperte (logge, porticati, fienili aperti, ecc.) limiti la ristrutturazione funzionale dell'edificio, può essere ammesso un ampliamento

dell'edificio, entro il limite del 20% del volume residenziale esistente, purché siano conservate le parti aperte e nel rispetto dei caratteri dell'edificio e delle norme sui distacchi e sulle altezze definite per la zona comprendente l'edificio. La parte volumetrica di ampliamento deve inserirsi armonicamente con i volumi preesistenti salvaguardando comunque le caratteristiche tipologiche ed ambientali dell'edificio (o del complesso edilizio) interessato ; al riguardo la concessione edilizia potrà essere rilasciata solo dopo motivato parere generale della Commissione Edilizia.

Gli interventi di ampliamento volumetrico possono essere concessi dal Comune per una sola volta con atto da trascrivere nei registri immobiliari.

Il Comune si riserva la facoltà di prescrivere l'eliminazione delle superfetazioni e di consentire la ricostruzioni di parti prive di valore ambientale se indispensabili per la funzionalità dell'edificio.

Non è consentito l'inserimento di elementi estranei ai caratteri tipologici dell'edificio quali: terrazze sporgenti, scale esterne, coperture piane, apertura di forme diverse da quelle tradizionali, ecc..

Il Comune può prescrivere, in sede di concessione edilizia, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di interesse storico - artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

Gli interventi che comportano modifiche al profilo naturale del terreno devono essere compiutamente documentati nel progetto edilizio e non devono alterare i valori dell'ambiente interessato.

La facoltà di trattare il terreno naturale con pavimentazioni impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari e i parcheggi, il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di ordine ambientale.

Strumenti di intervento

Gli interventi ammessi si attuano tramite Concessione Edilizia diretta.

Al fine di tutelare e salvaguardare i valori storici, architettonici ed ambientali degli edifici e degli spazi esterni, le domande di concessione devono documentare:

- a) per gli edifici, lo stato di fatto mediante il rilievo quotato, le destinazioni d'uso e le condizioni statiche ed igieniche, nonché l'analisi storiografica, a mezzo anche di rilievi antichi, catasti storici, stampe, ecc. ed una documentazione sulla tipologia con le informazioni sui materiali e tecnologie usate per la costruzione;
- b) per gli spazi esterni, lo stato di fatto mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, con specificazione delle essenze, delle pavimentazioni esterne, recinzioni ed ogni altro elemento fisso che concorra a caratterizzare l'ambiente.

Art. 37 - ZONA F1 - ISTRUZIONE

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

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

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

--- Indice di fabbricabilità : 3.00 mc. / mq. ;

--- Rapporto di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per le attrezzature di progetto;

- Altezza massima : non deve essere superiore a ml. 10.00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima tra i fabbricati : non può essere inferiore a ml. 10.00;
- Distanza minima dai confini : non può essere inferiore a ml. 5.00;
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5.00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Art. 38 - ZONA F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ecc. quali il municipio, il cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale' ecc..

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

- Indice di fabbricabilità fondiaria : non può essere superiore a 3.00 mc. / mq.;
- Rapporto massimo di copertura : non può essere superiore al 50%;
- Altezza massima : non può essere superiore a ml. 10.00, salvo esigenze particolari documentate ;
- Distanza minima dai confini : non può essere inferiore a ml. 5.00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le norme relative del Codice Civile;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica : non può essere inferiore a ml. 10.00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml. 5.00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5.00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6.00.

Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6.00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante;

- Distanza minima dalle strade : non può essere inferiore a ml. 5.00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiati o progetti esecutivi) d'iniziativa dell'Ente Pubblico.

Art. 39 - ZONA F3 A - VERDE PUBBLICO

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

Tali attrezzature dovranno essere contenute entro l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.1 mc/mq. ; esse saranno esclusivamente di iniziativa comunale, anche se di gestione privata.

Per gli edifici residenziali esistenti in tali zone è ammesso il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento per una sola volta, fino ad un massimo del 15% della cubatura esistente.

Nei casi di ampliamento degli edifici residenziali, valgono le prescrizioni di altezza massima, numero dei piani, distanza dai confini e delle strade previste nelle zone B2.

Art. 40 - ZONA F3 B - VERDE SPORTIVO ATTREZZATO

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

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

E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia.

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

Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazioni sportive, oltre alla parte residenziale per il personale di custodia, sarà determinato caso per caso, a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0.1 mc. / mq. .

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

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

Si prescrivono inoltre i seguenti indici:

--- Altezza massima : ml. 8.00, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;

--- Parcheggi primari : mq. 10 ogni 100 mc. di costruzione, in aggiunta agli standard di cui al D. M. 02/04/1968 n° 1444 per gli eventuali locali di ristoro.

Art. 41 - F4 - PARCHEGGI

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

La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5.50; quella dei parcheggi nella zona produttiva a ml. 8.00.

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

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

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

Art.42 - ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine S.I.P. ed E.N.E.L. , ecc..

Viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml. 5.00 e dai fabbricati di ml. 10.00,

mentre per i rimanenti indici stereometrici sarà demandato alla Commissione Edilizia Comunale l'attento esame dei progetti, in relazione alla funzionalità dell'impianto: è consentita la sopraelevazione o la sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml. 6.00 dai fabbricati.

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

Art. 43 - CIMITERO

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

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

Art. 44 - ZONE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE.

Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali (previsti dalla L.R. n° 24 del 05/03/1985) e di edifici ad uso produttivo e commerciale (previsti dalla L.R. 12/01/1982) n°1).

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e fluviale sono computabili, ai fini dell'edificazione 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 d'uso conseguenti alle previsioni dei Piani di Commercio o dei Pubblici Esercizi.

In tali casi dovranno essere predisposti i Piani di Recupero di cui all'Art. 15 della L.R. 27/06/1985 n° 61 e le zone nelle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate (Art. 15 L.R. 27/06/1985 n° 61 comma 1°) 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 delle L.R. 27/06/1985 n° 61.

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

1) Rispetto stradale: in queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di trasformazione elettrica.

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

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

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

Art. 45 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Nelle zone di rispetto cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione ed esse possono essere utilizzate esclusivamente per l'eventuale ampliamento delle strutture cimiteriali.

Art. 46 - ZONA DI RISPETTO DEL DEPURATORE

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

Art. 47 - ZONA DI RISPETTO MILITARE

In questa zona sono vietati i seguenti interventi:

- fare elevazione di terreno o altro materiale;
- costruire condotte o canali sopraelevati;
- impiantare condotte o depositi di gas o liquidi infiammabili o di materiale esplosivo in genere;
- scavare fossi o canali di profondità superiore a 50 cm.;
- aprire o esercitare cave;
- piantare alberi od arbusti e fare piantagioni che superino, con il loro sviluppo anche futuro, i cm. 50 di altezza;
- costruire, installare ed esercitare linee elettriche o telefoniche aeree, ad eccezione delle linee interrate ad una profondità non inferiore a 50 cm ;
- aprire strade;
- fabbricare muri o edifici;
- sopraelevare muri o edifici esistenti;
- costruire ed installare strutture metalliche estese, quali : recinzioni in rete o filo, pali o torri a traliccio, serbatoi, tettoie o capannoni di qualsiasi tipo;
- ogni qualsiasi altro intervento in contrasto con quanto disposto dal decreto del Ministero della Difesa n° 1652 del 15/01/71.

Art. 48 - DISCARICA CONTROLLATA .

- 1- L' apertura di una discarica , sia di iniziativa comunale che privata, è sottoposta a concessione deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle autorità competenti.
- 2- La domanda di concessione deve essere accompagnata da un "Piano di scarico comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:
 - a) planimetria e sezioni in numero sufficiente e scala adeguata, comunque non inferiore a 1:2000, completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e di discarica completata, con indicazione del

- volume di scarico per singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
- b) fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
 - c) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo, completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
 - d) relazione sui modi e i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, ecc.;
 - e) progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completa della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostruzione di una situazione geologicamente stabilizzata, utilizzando piante erbacee, arbustive ed eventualmente arboree locali;
 - f) relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.

Art. 49 - STRADE

Le strade sono classificate nel modo seguente:

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

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa. In fase di esecuzione esse potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area con punti fissi di linee e di livello dovranno essere approvati con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le opere previste dal presente articolo sono soggette a concessione.

TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 50 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

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

- a) l'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le zone residenziali di espansione e per le zone produttive di espansione, nonché per quegli interventi in zone di completamento in cui si riscontri una forte carenza di opere di

urbanizzazione o il carattere particolare e straordinario della zona induca il Sindaco a subordinare il rilascio delle concessioni ad edificare alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

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

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

Nelle aree C1, perimetrata nelle tavole di P.R.G. con la individuazione dell'ambito territoriale minimo per la predisposizione di progetti di guida unitari, e alla formalizzazione dell'impegno alla formazione delle opere di urbanizzazione in esso incluse; l'ambito territoriale può essere modificato esclusivamente con il programma pluriennale di attuazione o con una specifica deliberazione di Consiglio Comunale.

Art. 51 - CONCESSIONI EDILIZIE

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

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

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

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

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

TITOLO IV°: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 52 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Al presente P.R.G. e alle presenti norme si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 71 della legge regionale 27/06/1985, n. 61, con esclusione delle

concessioni od autorizzazioni rilasciate, prima della adozione del P.R.G., con la normativa precedente.

Art. 53 - VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ' DERIVANTI DA CONCESSIONI GIÀ RILASCIATE NELLA ZONA RURALE

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

Art . 54 - DEROGHE

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

Art. 55 - DEROGA ALLA DISTANZA DAI CONFINI

In tutte le aree territoriali omogenee di completamento e di interesse pubblico, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà può essere ridotta al di sotto di quanto previsto dalla vigente normativa, solo previo assenso dei proprietari confinanti, documentato con atto notarile debitamente registrato e trascritto. E' sempre consentita in tutte le zone territoriali omogenee l' edificazione in confine di proprietà, quando i confinanti richiedono contemporaneamente la concessione ad edificare.

INDICE

TITOLO I°: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

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

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

Art.	4 - Indici urbanistici	pag.	2
"	5 - Definizioni generali	pag.	2
"	6 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	pag.	3

CAPO III - CARATTERISTICHE D'INTERVENTO

Art.	7 - Definizione delle tipologie prevalenti	pag.	5
"	8 - Categorie e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente	pag.	6
"	9 - Destinazione d'uso dei suoli e degli edifici	pag.	7

CAPO IV - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art.	10 - Modalità di attuazione del Piano	pag.	7
"	11 - Piani urbanistici attuativi	pag.	7
"	12 - Concessioni ed autorizzazioni edilizie	pag.	8

CAPO V - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art.	13 - Tutela generale dell'ambiente	pag.	9
"	14 - Disciplina degli interventi	pag.	9
"	15 - Disciplina delle aree a verde	pag.	10

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

CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art.	16 - Divisione del territorio in zone omogenee	pag.	10
Art.	17 - Zona A - Piano Particolareggiato Centro Storico	pag.	11
Art.	18 - Zona A1 - Comparti e/o edifici di interesse ambientale con relativo Grado di Protezione (1,2,3,4)	pag.	11
Art.	19 - Zona A2 - Comparti e/o edifici di interesse ambientale, soggetti a Piano di Recupero	pag.	16
"	20 - Zona B - Residenziali di completamento semiestensive	pag.	16
"	21 - Zona B1 - Residenziale di completamento semiestensiva	pag.	17
"	22 - Zona B2 - Residenziale di completamento semiestensiva	pag.	18
"	23 - Zona C1 - Residenziale di espansione a intervento diretto	pag.	19
"	24 - Zona C1/a - PEEP approvato	pag.	20
"	25 - Zona C1/b - Residenziale con P. di L. in corso	pag.	20
"	26 - Zona C2 - Residenziale semiestensiva di espansione	pag.	21
"	27 - Zona D1 - Produttiva di completamento	pag.	22
"	28 - Zona D1/1 - Mista Artigianale - Commerciale	pag.	23
"	29 - Zona D1/a - Produttiva con Piano Particolareggiato approvato	pag.	23
"	30 - Zona D1/b - Agroindustriale esistente	pag.	24
"	31 - Zona D2 - Produttiva con P.d.L. approvato	pag.	24
"	32 - Zone omogenee di tipo E	pag.	25
"	33 - Zona E2 - Zone Agricole Produttive di Maggior Importanza	pag.	28
"	34 - Zona E3 - Zone Agricole Produttive di Minore Importanza	pag.	29

" 35 - Zona E4 - Nuclei Residenziali in Zona Agricola	pag. 30
" 36 - Edifici di Interesse Tipologico ed Ambientale nelle Zone Agricole	pag. 30
" 37 - Zona F1 - Istruzione	pag. 32
" 38 - Zona F2 - Attrezzature di interesse comune	pag. 32
" 39 - Zona F3/a - Verde Pubblico	pag. 33
" 40 - Zona F3/b - Verde Sportivo Attrezzato	pag. 33
" 41 - Zona F4 - Parcheggi	pag. 34
" 42 - Zone per Attrezzature Tecnologiche	pag. 34
" 43 - Cimitero	pag. 34
" 44 - Zona di rispetto stradale e fluviale	pag. 34
" 45 - Zona di rispetto cimiteriale	pag. 35
" 46 - Zona di rispetto depuratore	pag. 35
" 47 - Zona di rispetto militare	pag. 35
" 48 - Discarica controllata	pag. 36
" 49 - Strade	pag. 36

TITOLO III° : ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 50 - Modalità di Attuazione del Piano	pag. 37
" 51 - Concessioni Edilizie	pag. 37

TITOLO IV° : DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

" 52 - Misure di salvaguardia	pag. 38
" 53 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate nelle zone rurali	pag. 38
" 54 - Deroghe	pag. 38
" 55 - Deroga alla distanza dai confini	pag. 38