



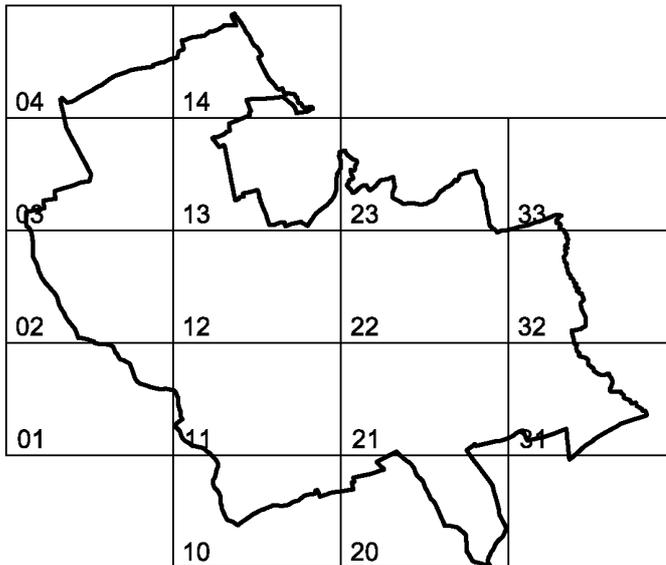
Comune di *Nogara*
Provincia di Verona

Via Falcone - Bosellino, 1 C.A.P. 37054 - Tel. 0442/88377 - Fax 0442/513375

P.R.G.

AGGIORNAMENTO

NORME DI ATTUAZIONE



Visto: IL SINDACO

Visto: IL SEGRETARIO

Allegato alla determinazione

n° 35 del 04.03.2006

Il progettista
Arch. Massimo Vincenzi

COMUNE DI NOGARA
3° Settore (Tecnico - Urbanistico-Ambientale)
- UFFICIO DI PIANO -

Collaboratori: Geom. Antonello Scipioni

File: G:\Settore 3\3 - URBANISTICA\VARIANTI\2006\Variante_3_2006

INDICE

0.	Premessa	5
1.	Definizioni	5
1.1.	Parametri quantitativi e tecniche di calcolo	5
1.1.1.	Area territoriale	5
1.1.1.1.	Calcolo dell'area territoriale	5
1.1.2.	Area fondiaria	6
1.1.2.1.	Calcolo dell'area fondiaria	6
1.1.3.	Lotto	6
1.1.3.1.	Calcolo del lotto	6
1.1.4.	Volume	6
1.1.4.1.	Calcolo del volume	6
1.1.5.	Area utile netta	7
1.1.5.1.	Calcolo dell'area utile netta	7
1.1.6.	Indice di edificabilità territoriale	7
1.1.6.1.	Calcolo dell'indice di edificabilità territoriale	8
1.1.7.	Indice di edificabilità fondiaria	8
1.1.7.1.	Calcolo dell'indice di edificabilità fondiaria	8
1.1.8.	Indice di utilizzazione territoriale	8
1.1.8.1.	Calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale	8
1.1.9.	Indice di utilizzazione fondiario	8
1.1.9.1.	Calcolo dell'indice di utilizzazione fondiario	8
1.1.10.	Area coperta	9
1.1.10.1.	Calcolo dell'area coperta	9
1.1.11.	Rapporto di copertura	9
1.1.11.1.	Calcolo del rapporto di copertura	9
1.1.12.	Altezza massima	9
1.1.12.1.	Calcolo dell'altezza massima	9
1.1.13.	Altezza virtuale	9
1.1.13.1.	Calcolo dell'altezza virtuale	9
1.1.14.	Distanza	10
1.1.14.1.	Distanza tra edifici	10
1.1.14.2.	Distanza tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio	10
1.1.14.3.	Distanza da confini di lotto	10
1.1.14.4.	Distanza da cigli stradali	10
1.1.14.5.	Distanza da rotaie ferroviarie	11
1.1.14.6.	Distanza da rive	11
1.1.14.7.	Calcolo della distanza	11
1.2.	Strumenti attuativi del piano regolatore generale	11
1.2.1.	Intervento edilizio diretto	11
1.2.1.1.	Elaborati dell'intervento edilizio diretto	11
1.2.2.	Piano di recupero	12
1.2.2.2.	Elaborati del piano di recupero	12
1.2.3.	Piano particolareggiato	13
1.2.3.2.	Elaborati del piano particolareggiato	13
1.2.4.	Piano di lottizzazione	13
1.2.4.1.	Elaborati del piano di lottizzazione	13
1.2.5.	Piano per l'edilizia economica e popolare	14
1.2.5.1.	Elaborati del piano per l'edilizia economica e popolare	14
1.2.6.	Piano di insediamenti produttivi	15

1.2.6.1.	Elaborati del piano di insediamenti produttivi	15
2.	Norme generali	16
2.1.	Interventi sull'edilizia esistente	16
2.2.	Edifici a cavallo di più zone omogenee	16
2.3.	Norme relative alle distanze	17
2.3.0.	Premessa	17
2.3.1.	Distanze tra pareti finestrate	17
2.3.2.	Distanze dai confini del lotto	17
2.3.3.	Distanze dai cigli stradali	17
2.3.4.	Distanze dalle rive	18
2.3.5.	Distanze dalle ferrovie	18
2.3.6.	Distanze dei locali interrati	18
2.4.	Ammissibilità degli strumenti urbanistici attuativi	19
2.5.	Aree di pertinenza degli edifici	19
2.6.	Interventi pubblici sovracomunali	19
2.7.	Deroghe	20
3.	Norme di zona	21
3.1.	Zona A	21
3.1.0.	Premessa	21
3.1.1.	Rinvio a normativa specifica	21
3.2.	Zona B	21
3.2.0.	Premessa	21
3.2.1.	Funzioni ammissibili	22
3.2.2.	Modi di intervento	22
3.2.3.	Parametri di intervento	22
3.2.3.1.	Interventi su edifici esistenti	22
3.2.3.2.	Interventi su aree insediate	22
3.2.3.3.	Interventi sulle aree libere	23
3.2.3.4.	Pianificazione attuativa nella zona B	24
3.2.3.5.	Edifici significativi in zona B	24
3.3.	Zona ristrutturazione	25
3.3.0.	Premessa	25
3.3.1.	Funzioni ammissibili	25
3.3.2.	Modi di intervento	25
3.3.3.	Parametri di intervento	25
3.3.3.1.	Parametri del piano urbanistico attuativo	25
3.3.3.2.	Parametri degli edifici	26
3.4.	Zona C2	26
3.4.0.	Premessa	26
3.4.1.	Funzioni ammissibili	26
3.4.2.	Modi di intervento	26
3.4.3.	Parametri di intervento	26
3.4.3.1.	Parametri del piano urbanistico attuativo	27
3.4.3.2.	Parametri degli edifici	27
3.5.	Zona piani attuativi in atto	27
3.5.0.	Premessa	27
3.5.1.	Rinvio a normativa specifica	28
3.6.	Zona D1	28
3.6.0.	Premessa	28
3.6.1.	Funzioni ammissibili	28
3.6.2.	Modi di intervento	28

3.6.3.	Parametri di intervento	29
3.6.4.	Disciplina degli edifici <i>fuori zona</i>	29
3.6.5.	Elenco delle lavorazioni nocive	29
3.7.	Zona D2	33
3.7.0.	Premessa	33
3.7.1.	Funzioni ammissibili	33
3.7.2.	Modi di intervento	33
3.7.3.	Parametri di intervento	34
3.7.3.1.	Parametri del piano urbanistico attuativo	34
3.7.3.2.	Parametri degli edifici	34
3.8.	Macrozona agricola	34
3.8.0.	Premessa	34
3.8.1.	Norme generali	35
3.8.2.	Suddivisione in zone	35
3.8.2.1.	Zona E1	36
3.8.2.1.0.	Premessa	36
3.8.2.1.1.	Costruzioni residenziali	36
3.8.2.1.2.	Costruzioni non residenziali	36
3.8.2.1.3.	Costruzioni in fregio alle strade ed alle zone umide	36
3.8.2.2.	Zona E2	37
3.8.2.2.0.	Premessa	37
3.8.2.2.1.	Riferimento alle zone precedenti	37
3.8.2.2.2.	Costruzioni residenziali	37
3.8.2.2.3.	Costruzioni non residenziali	37
3.8.2.2.4.	Conversioni d'uso	38
3.8.2.3.	Zona E3	38
3.8.2.3.0.	Premessa	38
3.8.2.3.1.	Riferimento alle zone precedenti	38
3.8.2.3.2.	Ulteriori nuove costruzioni residenziali	38
3.8.2.4.	Zona E4	39
3.8.2.4.0.	Premessa	39
3.8.2.4.1.	Riferimento alle zone precedenti	39
3.8.2.4.2.	Pianificazione attuativa delle aree incluse nella zona E4	39
3.8.2.4.3.	Interventi ammissibili in assenza di pianificazione attuativa	40
3.8.2.5.	Zona da salvare	40
3.8.2.5.0.	Premessa	40
3.8.2.5.1.	Pianificazione attuativa	40
3.9.	Zona F	41
3.9.0.	Premessa	41
3.9.1.	Modi di intervento	41
3.10.	Zone soggette a vincoli vari	41
3.10.0.	Premessa	41
3.10.1.	Zona cimiteriale	41
3.10.1.0.	Premessa	41
3.10.1.1.	Inedificabilità	42
3.10.2.	Zona ferroviaria	42
3.10.2.0.	Premessa	42
3.10.2.1.	Riserva degli interventi	42
3.10.3.	Zona della futura strada statale 10	42
3.10.3.0.	Premessa	42
3.10.3.1.	Riserva degli interventi	42

3.10.4.	Zona a verde privato	42
3.10.4.0.	Premessa	42
3.10.4.1.	Inedificabilità	42

NORME DI ATTUAZIONE

0. Premessa

Queste norme di attuazione sono organizzate in tre capitoli.

Il primo è un capitolo di definizioni dei termini usati: in pratica si tratta di un glossario commentato il cui scopo è quello di dare significato univoco a tutti quei termini tecnici che potrebbero dare luogo a qualche difficoltà di interpretazione.

Dove un termine comporta un calcolo numerico è anche esposta in modo univoco la tecnica di calcolo corrispondente.

Il secondo è un capitolo normativo generale, che comprende le norme applicabili sulla totalità del territorio comunale.

Il terzo è un capitolo normativo specifico, che comprende le norme applicabili su ogni singola zona omogenea in cui il territorio comunale è suddiviso.

1. Definizioni

Le definizioni contenute in questo capitolo sono suddivise in due parti, nell'ordine:

1. definizioni dei parametri quantitativi, delle loro tecniche di calcolo e delle unità di misura da usare, intendendo richiesta una precisione rispetto ad esse fino al centesimo;
2. definizioni degli strumenti attuativi del piano regolatore generale e degli elaborati di ciascuno.

1.1. Parametri quantitativi e tecniche di calcolo

1.1.1. Area territoriale

E' definita *area territoriale* una porzione di suolo destinata all'insediamento, e quindi comprendente (o destinata a comprendere) sia aree di pertinenza di costruzioni presenti e future, sia aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia eventuali aree di sfrido o variamente vincolate.

1.1.1.1. Calcolo dell'area territoriale

L'area territoriale si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto, o per calcolo grafico ed analitico su mappe affidabili.

L'area territoriale è espressa in metri quadrati (mq).

1.1.2. Area fondiaria

E' definita *area fondiaria* una quantità netta di suolo totalmente disponibile per l'edificazione, e quindi non interessata da ingombri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, né per eventuali sfridi o vincoli.

1.1.2.1. Calcolo dell'area fondiaria

L'area fondiaria si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto, o per calcolo grafico ed analitico su mappe affidabili.

L'area fondiaria è espressa in metri quadrati (mq).

1.1.3. Lotto

E' definita *lotto* una porzione di area fondiaria di pertinenza di un solo edificio, anche se formato da più unità immobiliari, ma del quale sia riconoscibile la compiutezza architettonica.

1.1.3.1. Calcolo del lotto

Il lotto si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto, o per calcolo grafico ed analitico su mappe affidabili.

Il lotto è espresso in metri quadrati (mq).

1.1.4. Volume

E' definito *volume* l'ingombro nello spazio tridimensionale di un edificio o di un insieme di edifici.

1.1.4.1. Calcolo del volume

Il calcolo del volume è effettuato in modo rigorosamente geometrico, valutando la quantità di spazio tridimensionale fuori terra definito inferiormente dalle intersezioni dei piani delle chiusure esterne con il piano del lotto *prima* di qualunque movimento di terra, lateralmente dalle superfici di chiusura esterna, considerate nel punto più esterno, e superiormente dalle superfici di intradosso degli ultimi piani abitabili, indipendentemente dal fatto che si tratti di superfici continue o discontinue, piane o non.

Gli strombi di porte e finestre sono considerati *pieni* e quindi concorrono al calcolo del volume.

Non concorre al calcolo del volume qualunque sottotetto che risulti impraticabile e quindi inutilizzabile per evidenti ragioni costruttive o al quale sia completamente interdetto l'accesso allo stesso.

Inoltre non concorre al calcolo del volume qualunque sottotetto non praticabile (o praticabile solo per ragioni di manutenzione e transito) che risulti accessibile attraverso apposite aperture come ad esempio: botole,

scale, porte, ecc. purchè in nessun punto di esso si superi una altezza libera interna di cm. 200, altrimenti concorre, comunque, al calcolo del volume per la sola parte in cui l'altezza libera interna supera i cm. 200. Non concorre al calcolo del volume qualunque portico rientrante rispetto i piani di chiusura esterni o appoggiato ad esse, a condizione che:

- sia privo di serramenti come verande o simili;
- la porzione di perimetro misurata al lordo in diretta comunicazione con l'esterno sia contemporaneamente non minore di metà e non maggiore del doppio della restante porzione di perimetro delimitante spazi dell'edificio significativi ai fini del calcolo del volume;
- gli elementi di sostegno e simili non chiudano l'area verticale lorda verso l'esterno per più del 30%. Tale percentuale, per gli interventi da realizzare in zona agricola o del centro storico, potrà essere aumentata, al complessivo 40 % per la costruzioni di porticati la cui area lorda verso l'esterno sia tamponata con archi a tutto sesto e per ottemperare a quanto dettato nel Regolamento Speciale di Attenzione Ambientale.

Il volume è espresso in metri cubi (mc).

1.1.5. Area utile netta

E' definita *area utile netta* la somma di tutte le aree interne utili di un edificio effettivamente calpestabili, con la sola esclusione, in esse, delle soglie e degli strombi di porte e finestre.

Non sono considerate aree utili quelle relative a spazi di transito e di collegamento pubblici, comuni o condominiali.

Per *aree calpestabili* si intendono tutte quelle ad andamento orizzontale, con un'altezza utile netta sopra di loro di oltre cm 200: quindi anche tutti i gradini di eventuali scale che non appartengono a spazi pubblici, comuni o condominiali (per definizione esclusi dall'area utile netta).

1.1.5.1. Calcolo dell'area utile netta

Il calcolo dell'area utile netta è sempre eseguito in proiezione orizzontale, per somma di aree componenti semplici.

L'area utile netta è espressa in metri quadrati (mq).

1.1.6. Indice di edificabilità territoriale

E' definito *indice di edificabilità territoriale* il rapporto tra il volume massimo edificabile su una certa porzione di area territoriale e l'area territoriale stessa.

1.1.6.1. Calcolo dell'indice di edificabilità territoriale

Il calcolo dell'indice di edificabilità territoriale implica il calcolo del volume e dell'area territoriale secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di edificabilità territoriale è espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq).

1.1.7. Indice di edificabilità fondiaria

E' definito *indice di edificabilità fondiaria* il rapporto tra il volume massimo edificabile su una certa porzione di area fondiaria e l'area fondiaria stessa.

1.1.7.1. Calcolo dell'indice di edificabilità fondiaria

Il calcolo dell'indice di edificabilità fondiaria implica il calcolo del volume e dell'area fondiaria secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di edificabilità fondiaria è espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq).

1.1.8. Indice di utilizzazione territoriale

E' definito *indice di utilizzazione territoriale* il rapporto tra l'area utile netta massima ottenibile su una certa porzione di area territoriale e l'area territoriale stessa.

1.1.8.1. Calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale

Il calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale implica il calcolo dell'area utile netta e dell'area territoriale secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di utilizzazione territoriale è espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq) o in percentuale.

1.1.9. Indice di utilizzazione fondiario

E' definito *indice di utilizzazione fondiario* il rapporto tra l'area utile netta massima ottenibile su una certa porzione di area fondiaria e l'area fondiaria stessa.

1.1.9.1. Calcolo dell'indice di utilizzazione fondiario

Il calcolo dell'indice di utilizzazione fondiario implica il calcolo dell'area utile netta e dell'area fondiaria secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di utilizzazione fondiario è espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq) o in percentuale.

1.1.10. Area coperta

E' definita *area coperta* la proiezione a terra di tutte le parti di un edificio, a qualunque quota si trovino, che sono significative ai fini della determinazione del volume.

1.1.10.1. Calcolo dell'area coperta

L'area coperta si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto, o per calcolo grafico ed analitico su mappe affidabili.

L'area coperta è espressa in metri quadrati (mq).

1.1.11. Rapporto di copertura

E' definito *rapporto di copertura* il risultato della divisione dell'area coperta di un edificio con l'area del suo lotto di pertinenza.

1.1.11.1. Calcolo del rapporto di copertura

Il calcolo del rapporto di copertura implica il calcolo dell'area coperta dell'edificio e dell'area del lotto secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

Il rapporto di copertura è espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq) o in percentuale.

1.1.12. Altezza massima

E' definita *altezza massima* di un edificio la misura rilevata linearmente e verticalmente tra il livello del più basso punto del pavimento del più basso piano abitabile (detto *punto basso*) ed il livello del più alto punto di intradosso della più alta porzione dell'edificio che sia significativa ai fini del calcolo del volume, eseguito come sopra esposto (detto *punto alto*).

1.1.12.1. Calcolo dell'altezza massima

Il calcolo dell'altezza massima è il calcolo del dislivello tra due piani paralleli ai piani di pavimento dell'edificio passanti per i punti *basso* ed *alto* sopra precisati.

L'altezza massima è espressa in metri lineari (ml).

1.1.13. Altezza virtuale

E' definito *altezza virtuale* il rapporto tra il volume di un edificio e la sua area utile netta.

1.1.13.1. Calcolo dell'altezza virtuale

Il calcolo dell'altezza virtuale implica il calcolo del volume e dell'area utile netta secondo i modi sopra esposti e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'altezza virtuale è espressa in metri lineari (ml).

1.1.14. Distanza

E' definita genericamente *distanza* lo stacco tra i limiti di un edificio e punti fissi dati, che possono essere costituiti dai limiti di altri edifici, di altri corpi di fabbrica dello stesso edificio, del lotto di pertinenza, di cigli stradali, ferroviari ed acquei.

Per *limiti di un edificio* si intendono gli elementi del perimetro della sua area coperta.

Si avranno quindi, a seconda dei casi:

1. distanze tra edifici;
2. distanze tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio;
3. distanze da confini di lotto;
4. distanze da cigli stradali;
5. distanze da rotaie ferroviarie;
6. distanze da rive.

Le sei diverse categorie sopra elencate sono di seguito definite separatamente.

1.1.14.1. Distanza tra edifici

E' definita *distanza tra edifici* la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di due edifici che non hanno mai alcun punto di tangenza tra loro, anche se insistenti sullo stesso lotto ed ortogonalmente agli stessi.

1.1.14.2. Distanza tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio

E' definita *distanza tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio* la minore misura lineare rilevabile tra i limiti dei corpi di fabbrica di uno stesso edificio, ovvero tra i limiti di due edifici dotati in qualche loro parte di almeno un punto di tangenza, ortogonalmente agli stessi.

1.1.14.3. Distanza da confini di lotto

E' definita *distanza da confini di lotto* la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio ed i confini del lotto su cui esso insiste, radialmente a ciascun punto degli stessi.

1.1.14.4. Distanza da cigli stradali

E' definita *distanza da cigli stradali* la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio e la linea di ciglio della strada da cui la distanza è rilevata, radialmente a ciascun punto degli stessi.

1.1.14.5. Distanza da rotaie ferroviarie

E' definita *distanza da rotaie ferroviarie* la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio e la linea della rotaia più vicina da cui la distanza è rilevata, radialmente a ciascun punto degli stessi.

1.1.14.6. Distanza da rive

E' definita *distanza da rive* la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio e la linea di riva più vicina da cui la distanza è rilevata, radialmente a ciascun punto degli stessi.

Per *linea di riva* si intende la linea di argine verso l'acqua, quando esso esiste; altrimenti è la linea di intersezione tra il piano medio dell'acqua e quello del suolo.

1.1.14.7. Calcolo della distanza

La distanza, di qualunque tipo, è calcolata in proiezione orizzontale tramite rilievo diretto, o per calcolo grafico su mappe affidabili.

La distanza è espressa in metri lineari (ml).

1.2. Strumenti attuativi del piano regolatore generale

Il piano regolatore generale si attua tramite strumenti di controllo intermedi, variabili da zona a zona ed in ragione del tipo di soggetto, pubblico o privato, che li promuove.

Non esiste consequenzialità tra il tipo di promotore di uno strumento attuativo ed il soggetto che concretamente lo attua: quindi un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica può essere attuato da privati e viceversa; nel caso che non esista corrispondenza tra soggetto promotore e soggetto attuante il rapporto tra essi sarà disciplinato da specifica convenzione.

Il presente capitolo descrive l'insieme degli strumenti possibili, e gli elaborati necessari per ciascuno, mentre le singole norme di zona indicheranno quelli obbligatori o possibili, caso per caso.

1.2.1. Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nella concessione od autorizzazione ad intervenire con opere modificatrici dell'assetto del territorio.

Si tratta di un atto necessario comunque, quindi sia in presenza di uno strumento urbanistico attuativo intermedio, sia in quei casi in cui il piano regolatore generale può essere attuato senza di questo.

1.2.1.1. Elaborati dell'intervento edilizio diretto

Gli elaborati dell'intervento edilizio diretto coincidono con quelli della concessione od autorizzazione che lo rende possibile.

Essi sono indicati nel regolamento edilizio.

1.2.2. Piano di recupero

Il piano di recupero è uno strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento su parti del territorio comunale in tutto o in parte caratterizzate da preesistenze architettoniche, delle quali regola la conservazione, l'integrazione o la sostituzione totale o parziale del loro assetto microubanistico ed edilizio.

Il piano di recupero può essere sia di iniziativa pubblica che privata.

1.2.2.2. Elaborati del piano di recupero

Il piano di recupero è formato dai seguenti elaborati:

1. planimetria dell'area interessata, in scala 1/1000, oppure 1/500, con indicazione dello stato di fatto fisico, funzionale e normativo;
2. documentazione fotografica a colori, su carta, nel formato minimo di cm 18x24, dello stato di fatto, con indicazione dei punti di ripresa delle foto stesse, da redigere su planimetria allegata;
3. planimetria dell'area interessata, in scala omogenea a quella della planimetria precedente (sub. 1), con indicazione degli elementi di progetto, e in particolare:
 1. delle partizioni e degli usi del suolo,
 2. delle linee di fabbrica e dei limiti all'edificazione,
 3. del sistema della viabilità,
 4. degli edifici da costruire,
 5. degli edifici da demolire,
 6. degli edifici da conservare,
 7. delle destinazioni d'uso degli edifici,
 8. degli impianti tecnologici,
 9. delle altre opere di urbanizzazione.
4. profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1/500 o di minore denominatore, con indicazione delle altezze degli edifici e delle destinazioni di uso dei vari piani;
5. piante, prospetti e sezioni in scala 1/200 degli edifici soggetti a conservazione, con indicazione delle caratteristiche tipologiche, storiche, architettoniche e decorative, e con indicazione degli eventuali interventi previsti su di essi;
6. piante, prospetti e sezioni in scala 1/200 degli eventuali edifici di nuova costruzione;
7. relazione sui principi e sulle finalità del piano di recupero, completa di tutte le quantificazioni necessarie a descriverne compiutamente l'entità;

8. norme di attuazione del piano di recupero, in riferimento alle norme e previsioni del piano regolatore generale, ed alla più generale normativa vigente;
9. elenco delle proprietà catastali interessate alle parti di cui il piano di recupero prevede la trasformazione, con indicazione della destinazione d'uso attuale e di quella prevista;
10. *(solo in caso di piano di recupero di iniziativa privata)* schema di convenzione col Comune che definisca in forma impegnativa per i promotori tempi, modi e garanzie finanziarie per l'attuazione del piano di recupero.

1.2.3. Piano particolareggiato

Il piano particolareggiato è uno strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento sia su aree non interessate da insediamenti preesistenti, e quindi indicate per la prima volta dal piano regolatore generale come urbanizzabili, sia su aree già interessate da insediamenti preesistenti.

In questo caso il piano particolareggiato ha finalità analoghe a quelle del piano di recupero.

Il piano particolareggiato può essere solo di iniziativa pubblica.

1.2.3.2. Elaborati del piano particolareggiato

Il piano particolareggiato è formato dagli stessi elaborati del piano di recupero di iniziativa pubblica.

1.2.4. Piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione è uno strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento su aree non interessate da insediamenti preesistenti, e quindi indicate per la prima volta dal piano regolatore generale come urbanizzabili.

Il piano di lottizzazione può essere sia di iniziativa pubblica che privata; nel primo caso può trattarsi sia di un piano di lottizzazione su aree di proprietà pubblica, sia di un piano di lottizzazione elaborato avvalendosi di poteri sostitutivi nei confronti di privati inerti.

Quest'ultimo è chiamato *piano di lottizzazione d'ufficio* ed è regolamentato dall'art. 61 della legge regionale 61/85.

1.2.4.1. Elaborati del piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione è formato dai seguenti elaborati:

1. planimetria dell'area interessata, in scala 1/1000, oppure 1/500, con indicazione dello stato di fatto fisico, funzionale e normativo;

2. documentazione fotografica a colori, su carta, dello stato di fatto, con indicazione dei punti di ripresa delle foto stesse, da redigere su planimetria allegata;
3. planimetria dell'area esistente, in scala omogenea a quella della planimetria precedente (sub. 1), con indicazione degli elementi di progetto, e in particolare:
 1. delle partizioni e degli usi del suolo,
 2. delle linee di fabbrica e dei limiti all'edificazione,
 3. del sistema della viabilità,
 4. delle destinazioni d'uso degli edifici,
 5. degli impianti tecnologici,
 6. delle altre opere di urbanizzazione;
4. profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1/500 o di minore denominatore, con indicazioni delle altezze degli edifici e delle destinazioni di uso dei vari piani;
5. relazione sui principi e sulle finalità del piano di lottizzazione, completa di tutte le quantificazioni necessarie a descriverne compiutamente l'entità;
6. norme di attuazione del piano di lottizzazione, in riferimento alle norme e previsioni del piano regolatore generale ed alla più generale normativa vigente;
7. elenco delle proprietà catastali interessate al piano di lottizzazione con indicazione della destinazione d'uso attuale e di quella prevista;
8. schema di convenzione col Comune che definisca in forma impegnativa per i promotori tempi, modi e garanzie finanziarie per l'attuazione del piano di lottizzazione.

1.2.5. Piano per l'edilizia economica e popolare

Il piano per l'edilizia economica e popolare è uno strumento urbanistico attuativo non diverso dal piano di lottizzazione, ma definito in modo preciso nella destinazione d'uso (implicita nel nome) e nelle procedure di formazione, approvazione ed attuazione da leggi settoriali (e, in particolare, la legge 167/62 e succ.), alle quali si rimanda.

Il piano per l'edilizia economica e popolare è solo di iniziativa pubblica.

1.2.5.1. Elaborati del piano per l'edilizia economica e popolare

Il piano per l'edilizia economica e popolare è formato dagli stessi elaborati del piano di lottizzazione, tranne quello di cui al punto 8.

1.2.6. Piano di insediamenti produttivi

Il piano di insediamenti produttivi è uno strumento urbanistico attuativo non diverso dal piano di lottizzazione, ma definito in modo preciso nella destinazione d'uso (implicita nel nome) e nelle procedure di formazione, approvazione ed attuazione da leggi settoriali (e, in particolare, la legge 865/71 e succ.), alle quali si rimanda.

Il piano di insediamenti produttivi è solo di iniziativa pubblica.

1.2.6.1. Elaborati del piano di insediamenti produttivi

Il piano di insediamenti produttivi è formato dagli stessi elaborati del piano di lottizzazione, tranne quello di cui al punto 8.

2. Norme generali

Le norme della presente parte sono valide, salvo esplicita indicazione diversa, in qualunque zona omogenea del piano regolatore generale.

2.1. Interventi sull'edilizia esistente

Salvo ove esplicitamente indicato diversamente, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, e di ristrutturazione, così come essi sono definiti dalla legge 457/78 all'art. 31, comma 1, lettere a, b, c, d.

Sugli edifici residenziali unifamiliari abitati alla data di adozione del piano regolatore generale è inoltre ammesso l'incremento del loro volume nella misura del 20% dell'esistente e comunque non oltre la misura complessiva di mc 150.

Tale incremento di volume dovrà, laddove possibile, essere conseguito attraverso la conversione all'uso residenziale di volumi contigui in disuso o il cui uso diverso dal residenziale possa essere dismesso.

Sono regolamentati diversamente nelle diverse zone omogenee, e sono quindi definiti all'interno delle relative norme di zona, gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come essi sono definiti dalla legge 457/78 all'art. 31, comma 1, lettera d.

Gli interventi sull'edilizia esistente sono descritti analiticamente nel Regolamento Edilizio.

2.2. Edifici a cavallo di più zone omogenee

E' ammessa la costruzione di edifici a cavallo di più zone omogenee purché l'edificazione sia teoricamente possibile su ciascuna delle zone omogenee interessate.

Per la determinazione dei parametri relativi all'edificazione valgono i seguenti principi:

1. il volume edificabile è determinato dalla somma dei volumi edificabili su ciascuna zona omogenea interessata, calcolati sulla base dell'estensione dell'area in essa ricadente, e degli indici di edificazione per essa determinati nelle norme di zona relative;
2. il rapporto di copertura e l'altezza massima sono quelli determinati nelle norme di zona relative per la zona più vantaggiosa, purché in essa ricada almeno un terzo dell'area interessata.

2.3. Norme relative alle distanze

2.3.0. Premessa

Le norme qui contenute sono motivate dalla facoltà prevista dall'art. 873 del Codice Civile per i regolamenti locali; laddove esse possono essere derogate, o dove sono dichiarate ininfluenti, si deve intendere che si ricade completamente nelle prescrizioni del Codice Civile stesso, al dettaglio ed alla giurisprudenza del quale fanno evidente riferimento.

Non può essere impedita solo da ragioni di distanza la sopraelevazione o la ricostruzione di edifici all'interno dell'area di sedime di edifici preesistenti.

[Le distanze sotto indicate sono derogabili in caso di nulla-osta o comunque assenso esplicito dell'ente gestore della infrastruttura che determina la distanza ed in genere nell'ambito di piani urbanistici attuativi con analitiche previsioni planovolumetriche.](#)

2.3.1. Distanze tra pareti finestrate

Le prescrizioni relative alle distanze tra pareti finestrate si applicano anche se solo una delle pareti interessate è finestrata.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici e di corpi di fabbrica di uno stesso edificio non può essere minore di ml 10.00 valutati ortogonalmente ad una delle pareti di riferimento, salvo i casi di riduzione esplicitamente indicati.

2.3.2. Distanze dai confini del lotto

La distanza minima di pareti (finestate e non) da confini di lotto non può essere minore di ml 5.00, salvo i casi di riduzione esplicitamente indicati.

2.3.3. Distanze dai cigli stradali

La distanza minima di pareti finestrate e non dai cigli stradali è diversamente regolamentata secondo la seguente casistica.

All'esterno dei centri insediati, intendendo con tale dizione aree di territorio comunale ricadenti nelle zone omogenee di tipo E con esclusione della zona E4, le distanze sono quelle previste dal DM 1404/68.

La distanza minima dai cigli delle strade statali è sempre fissata in ml 30.00, indipendentemente dalla zona omogenea, salvo il caso di realizzazione di controstrade ad accesso controllato, nel qual caso vale la distanza di ml 10.00 dal ciglio della controstrada.

La distanza minima dai cigli delle strade provinciali è sempre fissata in ml 20.00, indipendentemente dalla zona omogenea, salvo il caso di realizzazione di controstrade ad accesso controllato, nel qual caso vale la distanza di ml 5.00 dal ciglio della controstrada.

La distanza minima dai cigli delle altre strade è sempre fissata in ml 5.00, indipendentemente dalla zona omogenea.

Le singole concessioni edilizie potranno prescrivere particolari allineamenti, anche modificatori delle norme suddette, sulla base delle caratteristiche delle preesistenze limitrofe.

In particolare le singole concessioni edilizie potranno imporre il rispetto di una distanza massima di ml 3.00 delle recinzioni dei lotti dai cigli stradali, allo scopo di costituire una fascia accessibile dal suolo pubblico per installazione e manutenzione di impianti tecnologici a rete; tale fascia rimane comunque di proprietà privata e concorre a tutti gli effetti alla determinazione dei parametri edificatori del lotto da cui deriva.

2.3.4. Distanze dalle rive

La distanza minima di pareti finestrate e non dalle rive è diversamente regolamentata secondo la seguente casistica.

All'esterno dei centri insediati, intendendo con tale dizione aree di territorio comunale ricadenti nelle zone omogenee di tipo E con esclusione della zona E4, la distanza minima è fissata in ml 50.00 dalle rive del fiume Tartaro e ml 20.00 negli altri casi.

All'interno dei centri insediati, intendendo con tale dizione quelle aree di territorio comunale ricadenti nelle zone omogenee di tipo A, B, C, D, F e la zona E4, la distanza minima di pareti (finestate e non) dalle rive non può essere minore di ml 10.00, salvo i casi di riduzione esplicitamente indicati.

In particolare è ammissibile la riduzione della distanza suddetta in caso di corsi d'acqua facenti parte di complessive opere irrigue e con il consenso esplicito dall'organo di gestione delle opere irrigue stesse.

Il piano regolatore generale riporta in un apposito elaborato i corsi d'acqua tutelati ai sensi della legge 431/85.

2.3.5. Distanze dalle ferrovie

La distanza minima di pareti finestrate e non dalle linee ferroviarie è fissata in ml **30.00** dalla rotaia più vicina.

2.3.6. Distanze dei locali interrati

I locali interrati sono tenuti al rispetto delle distanze dalle rive e dalle ferrovie; le distanze dai cigli stradali possono essere ridotte fino a una misura pari alla profondità sotto il livello del suolo del pavimento dei locali interrati stessi; le distanze dai confini, tra fabbricati e tra corpi di fabbrica dello stesso edificio possono essere ridotte fino a zero.

2.4. Ammissibilità degli strumenti urbanistici attuativi

Quando alcuni strumenti urbanistici attuativi tra quelli definiti al precedente capitolo sono obbligatori in determinate zone omogenee, questo è indicato nelle specifiche norme di zona.

Alcuni di quegli stessi strumenti possono essere possibili, ma non obbligatori, in determinate altre zone omogenee, secondo la casistica che segue:

1. il piano di recupero è possibile in qualunque zona omogenea; la dichiarazione di degrado dell'area interessata è automatica;
2. il piano particolareggiato è possibile in qualunque zona omogenea;
3. il piano per l'edilizia economica e popolare è di regola possibile nelle zone a destinazione residenziale, ma può anche interessare zone diverse, con esclusione delle zone omogenee di tipo D, F e di quelle soggette a vincoli di qualunque tipo;
4. il piano di insediamenti produttivi è possibile solo nelle zone omogenee D.

2.5. Aree di pertinenza degli edifici

La definizione in sede di piano regolatore generale di parametri che legano dati metrici degli edifici a dati metrici delle loro aree di pertinenza deve essere intesa in senso assolutamente generale.

Quindi anche laddove l'area di pertinenza non è individuata graficamente sugli elaborati si deve intendere che essa ha un'estensione pari a quella che deriva applicando all'edificio i parametri relativi alla zona in cui ricade.

Qualunque frazionamento di proprietà successivo all'adozione comunale del piano regolatore generale deve quindi tenere conto di questo dato, e frazionare contemporaneamente agli edifici una quota di area corrispondente, ovvero includerla in spazi la cui proprietà sia *pro indiviso*.

Le aree suddette non possono in alcun modo essere utilizzate per il calcolo di possibilità edificatorie aggiuntive.

2.6. Interventi pubblici sovracomunali

Gli interventi di Enti ed Aziende pubbliche o a prevalente partecipazione pubblica di livello sovracomunale per opere di riconosciuta pubblica utilità sono comunque possibili nel rispetto delle disposizioni dell'art. 74 della legge regionale 61/85.

2.7. Derghe

Sono consentite al Sindaco le facoltà di deroga alle norme del piano regolatore generale solo nei limiti previsti dall'art. 80 della legge regionale 61/85.

3. Norme di zona

In questo capitolo sono esposte le norme riferite a ciascuna zona omogenea in cui il territorio comunale è suddiviso; per ciascuna zona prima della parte normativa vera e propria sono riassunti in una *premessa* i criteri generali della sua individuazione: questi non hanno valore prescrittivo, ma forniscono direttive di orientamento per l'elaborazione dei progetti microurbanistici ed architettonici.

3.1. Zona A

3.1.0. Premessa

Sono incluse nella zona A le aree definite *centri storici* ai sensi delle leggi regionali n 80 del 31 maggio 1980 e n 24 del 05 marzo 1985 per le quali sono previste destinazioni d'uso residenziali e compatibili.

Gli interventi possibili sono diversificati edificio per edificio.

Il piano regolatore generale definisce le seguenti classi di edifici:

1. edifici con qualità architettonica rilevante,
2. edifici con qualità ambientale rilevante,
3. edifici con qualità ambientale ordinaria,
4. edifici con qualità ambientale modesta,
5. edifici senza qualità ambientale.

Il piano regolatore generale individua inoltre alcuni edifici classificati come:

6. edifici negativi,

per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione, tranne il caso che essi siano inclusi in un piano urbanistico attuativo tendente alla ricomposizione ed al recupero ambientale.

3.1.1. Rinvio a normativa specifica

Gli interventi sugli edifici ricadenti nella zona A sono interamente regolamentati nello specifico *atlante delle zone significative*, al quale si rinvia.

3.2. Zona B

3.2.0. Premessa

Sono incluse nella zona B le aree già in tutto o in parte edificate ed a destinazione prevalentemente residenziale che configurano nuclei abitati formalmente riconoscibili.

I criteri di inclusione delle aree nella zona B sono quelli dell'art. 24 della legge regionale n 61/85.

3.2.1. Funzioni ammissibili

Nella zona B sono ammessi edifici destinati a:

1. residenza
2. artigianato di servizio
3. attività terziarie in genere.

3.2.2. Modi di intervento

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione con o senza ricostruzione.

Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni.

Gli interventi nella zona B si attuano con autorizzazione o concessione diretta, in ragione delle loro caratteristiche.

3.2.3. Parametri di intervento

Per la definizione dei parametri di intervento occorre distinguere i seguenti casi:

1. interventi su edifici esistenti,
2. interventi su aree insediate,
3. interventi su aree libere.

3.2.3.1. Interventi su edifici esistenti

Oltre alla generalità degli interventi ammessi sugli edifici esistenti, è ammesso *una tantum* un incremento volumetrico degli edifici esistenti pari al 20% del volume preesistente, ma comunque con un massimo di mc 150.

Il suddetto ampliamento è regolamentato dalle norme generali sulle distanze ed entro il limite massimo di altezza di ml 9.00.

3.2.3.2. Interventi su aree insediate

Gli interventi su aree insediate, liberabili tramite demolizioni o comunque in grado di sopportare interventi di ricomposizione volumetrica sono regolamentati dai seguenti parametri.

In tutte le aree della zona B altezza massima pari a ml 9.00;

In tutte le aree della zona B è prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze.

Per quanto riguarda l'indice di edificabilità fondiaria le aree della zona B sono suddivise in tre gruppi, come segue.

Primo gruppo, a bassa densità.

Nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con i numeri:

8 9 11 12 37 39 40 41 42 45 46 53 56 58 64 66 67 76 77 78
80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 98 100
102 103 104 105 106 107 120 125 127 128 129 131 132

si applica un indice di edificabilità fondiaria:

massimo di mc/mq 1.00
minimo di mc/mq 0.75

Secondo gruppo, a media densità.

Nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con i numeri:

1 2 4 5 6 13 15 17 18 26 43 47 48 49 50 51 52 54 55 57 59
60 61 62 63 65 68 69 70 71 72 73 75 79 97 99 101 108 109
114 116 118 119 121 124 126 130

si applica un indice di edificabilità fondiaria:

massimo di mc/mq 1.50
minimo di mc/mq 1.13

Terzo gruppo, ad alta densità.

Nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con i numeri:

3 7 10 14 16 19 20 21 22 23 24 25 27 28 29 30 31 32 33 34
35 36 38 44 74 110 111 112 113 115 117 122 123

si applica un indice di edificabilità fondiaria:

massimo di mc/mq 2.00
minimo di mc/mq 1.50

3.2.3.3. Interventi sulle aree libere

Gli elaborati in scala 1/2000 del piano regolatore generale individuano puntualmente i lotti ineditati inclusi nelle aree della zona B, nei quali gli interventi sono regolamentati dai seguenti parametri:

altezza massima pari a ml 9.00;

indice di edificabilità fondiario massimo e minimo pari a quello dell'area di zona B nella quale i lotti ineditati sono inclusi.

E' prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze.

3.2.3.4. Pianificazione attuativa nella zona B

Gli interventi edilizi nelle aree della zona B, oltre che assentiti attraverso concessioni od autorizzazioni dirette, possono essere controllati anche premettendo ad essi l'elaborazione e l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Tale strumento urbanistico attuativo potrà essere sia un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, che un piano di recupero di iniziativa privata.

Il ricorso allo strumento urbanistico attuativo è opportuno ogni volta che gli interventi edilizi interessino un insieme di unità immobiliari che per particolare complessità loro e del contesto in cui sono inserite richiedano un più complessivo controllo delle trasformazioni, non conseguibile solo attraverso il progetto edilizio.

Nel caso di piano di iniziativa privata, esso potrà essere promosso e sottoscritto solo dai proprietari interessati a cambiamenti del regime o dell'assetto planovolumetrico dei luoghi, ma sarà comunque esteso alla totalità dell'area inclusa nella zona B interessata, a dimostrazione della conservazione nello stato di fatto delle sue restanti parti.

Il piano attuativo definirà:

1. la quantità dei nuovi corpi di fabbrica ammissibili, il cui volume complessivo non potrà comunque superare un quarto del volume già esistente entro il perimetro dell'area interessata;
2. l'assetto planimetrico dei nuovi corpi di fabbrica in rapporto con quelli esistenti, anche in deroga alle norme relative alle distanze;
3. l'assetto volumetrico dei nuovi corpi di fabbrica, tenendo presente che è fissata un'altezza massima nel punto più alto di ciascun edificio non superiore al numero di piani del più alto edificio esistente nell'area interessata, eventualmente riportati ai minimi prescritti dalle norme igieniche vigenti ed in particolare dal DM Sanità del 05 luglio 1975;
4. il sistema degli accessi alle unità immobiliari insistenti sull'area interessata;
5. la previsione della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2.3.5. Edifici significativi in zona B

Alcuni edifici inclusi nella zona B, e quindi al di fuori della zona A, sono giudicati degni di conservazione ed assimilati a tutti gli effetti agli edifici definiti *con qualità ambientali ordinarie* inclusi nella zona A.

Tali edifici sono indicati con un asterisco (*) sugli elaborati in scala 1/2000 del piano regolatore generale.

3.3. Zona ristrutturazione

3.3.0. Premessa

Sono incluse nella zona ristrutturazione le aree contigue ai centri edificati principali sulle quali insistono edifici che hanno esaurito la loro funzione originaria e si presentano in stato di degrado o abbandono.

3.3.1. Funzioni ammissibili

Nella zona ristrutturazione sono ammessi edifici destinati a:

1. residenza
2. artigianato di servizio
3. attività terziarie in genere.

3.3.2. Modi di intervento

Gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree incluse nella zona ristrutturazione sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, che potrà essere un piano particolareggiato o un piano per l'edilizia economica e popolare, o privata, che potrà essere un piano di recupero.

Successivamente all'approvazione del piano suddetto, che avrà validità decennale, gli interventi edilizi sono assentiti con concessione diretta.

3.3.3. Parametri di intervento

Sono fissati sia i parametri di intervento relativi al piano urbanistico attuativo, che quelli conseguenti relativi ai singoli edifici.

3.3.3.1. Parametri del piano urbanistico attuativo

Il piano urbanistico attuativo di un'area inclusa nella zona ristrutturazione dovrà interessarla totalmente, il che esclude la necessità di ricorrere alla delimitazione dell'ambito ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n 61/85.

All'interno dell'area del piano urbanistico attuativo dovranno essere al minimo assicurati:

1. mq 9.00 ogni mc 150 di volume potenzialmente edificabile per verde e servizi di interesse comune,
2. mq 3.50 ogni mc 150 di volume potenzialmente edificabile per parcheggi pubblici.

Il volume potenzialmente edificabile di ciascuna area inclusa nella zona ristrutturazione è quello derivante dall'applicazione all'area disponibile di un indice di edificabilità territoriale massimo di mc/mq 1.50 e minimo di mc/mq 1.13.

E' prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze, che potranno essere derogate solo in caso di piani urbanistici attuativi con dettagliate previsioni planovolumetriche.

3.3.3.2. Parametri degli edifici

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere progettato in modo da consentire per ciascun edificio il rispetto dei seguenti parametri:

1. altezza massima pari a ml 12.00;
2. indice di edificabilità fondiaria massimo pari a mc/mq 2.00.

Dovranno inoltre essere previsti almeno due posti auto privati, anche scoperti, per ciascun alloggio.

3.4. Zona C2

3.4.0. Premessa

Sono incluse nella zona C2 le aree nelle quali il piano regolatore generale prevede future espansioni residenziali.

Esse sono state individuate tenendo conto della morfologia esistente e quindi in immediata continuità con gli insediamenti già consolidati nel territorio.

3.4.1. Funzioni ammissibili

Nella zona C2 sono ammessi edifici destinati a:

1. residenza
2. artigianato di servizio
3. attività terziarie in genere.

3.4.2. Modi di intervento

Gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree incluse nella zona C2 sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, che potrà essere un piano particolareggiato o un piano per l'edilizia economica e popolare, o privata, che potrà essere un piano di lottizzazione convenzionato.

Successivamente all'approvazione del piano suddetto, che avrà validità decennale, gli interventi edilizi sono assentiti con concessione diretta.

3.4.3. Parametri di intervento

Sono fissati sia i parametri di intervento relativi al piano urbanistico attuativo, che quelli conseguenti relativi ai singoli edifici.

3.4.3.1. Parametri del piano urbanistico attuativo

Il piano urbanistico attuativo di un'area inclusa nella zona C2, [se la interessa totalmente, esclude la necessità di ricorrere alla delimitazione dell'ambito ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 61/85.](#)

[Nulla vieta, che un piano attuativo possa essere realizzato su parte dell'area inclusa nella zona C2 nel PRG, in questo è necessario che il Consiglio Comunale con propria deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16 della legge regionale n. 61/85, provveda, su richiesta dei proprietari, a delimitare o variare l'ambito di intervento. Ciò non dovrà comportare una sconfigurazione dell'intera area C2 nella quale è inclusa o comunque pregiudicare un possibile corretto disegno di lottizzazione della restante parte.](#)

All'interno dell'area del piano urbanistico attuativo dovranno essere al minimo assicurati:

1. mq 6.00 ogni mc 150 di volume potenzialmente edificabile per verde e servizi di interesse comune,
2. mq 3.50 ogni mc 150 di volume potenzialmente edificabile per parcheggi pubblici.

In ciascuna area della zona C2 è prescritto un indice di edificabilità territoriale massimo di mc/mq 1.00.

E' prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze, che potranno essere derogate solo in caso di piani urbanistici attuativi con dettagliate previsioni planovolumetriche.

3.4.3.2. Parametri degli edifici

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere progettato in modo da consentire per ciascun edificio il rispetto dei seguenti parametri:

1. altezza massima pari a ml 9.00;
2. indice di edificabilità fondiaria massimo pari a mc/mq 1.50 e minimo pari a mc/mq 1.13.

Dovranno inoltre essere previsti almeno due posti auto privati, anche scoperti, per ciascun alloggio.

3.5. Zona piani attuativi in atto

3.5.0. Premessa

Sono incluse nella zona piani attuativi in atto le aree già assoggettate a piano urbanistico attuativo alla data di elaborazione del piano regolatore generale.

3.5.1. Rinvio a normativa specifica

Per tali aree sono fatte salve le norme dei rispettivi piani attuativi, fino alla loro naturale scadenza.

Decorso tale termine le aree assumeranno automaticamente la classificazione di zona B se residenziali e di zona D1 se produttive, conservando gli stessi parametri edificatori del piano urbanistico attuativo dal quale provengono.

3.6. Zona D1

3.6.0. Premessa

Sono incluse nella zona D1 le aree già interessate da insediamenti produttivi secondari e terziari, confermate dal piano regolatore generale.

Sono state incluse nella zona D1 anche aree ed edifici a suo tempo normati con una variante al piano regolatore generale vigente ai sensi della legge regionale n 11/87, che in tali casi deve essere ritenuta superata.

3.6.1. Funzioni ammissibili

Nella zona D1 sono ammessi edifici destinati a:

1. attività produttive secondarie
2. artigianato di servizio
3. attività terziarie in genere
4. residenza, limitatamente a mc 500 per unità locale.

Per quanto riguarda le attività produttive secondarie, esse non dovranno di regola comportare lavorazioni tra quelle incluse nell'elenco del successivo punto 3.6.5.

Queste potranno essere assentite solo in via eccezionale, sulla base di adeguate motivazioni e comunque con provvedimento esplicito della giunta comunale.

3.6.2. Modi di intervento

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione con o senza ricostruzione.

Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni.

Gli interventi nella zona omogenea D1 si attuano con autorizzazione o concessione diretta, in ragione delle loro caratteristiche.

3.6.3. Parametri di intervento

Un minimo del 5% dell'area su cui sia previsto un intervento va destinato a parcheggio accessibile dalla viabilità pubblica; sul 95% massimo restante, che forma l'area fondiaria dell'intervento, è prescritto un rapporto massimo di copertura del 60%.

Non viene fissato un limite di altezza degli edifici, ma non sono ammissibili più di due quote di pavimento coperto sovrapposte, neppure nel caso che una di esse sia al di sotto del piano di campagna.

Non sono posti limiti alla dotazione di uffici, mentre per la residenza è posto il limite di mc 500 per ogni unità locale il cui volume complessivo sia pari o superiore.

3.6.4. Disciplina degli edifici *fuori zona*

Gli elaborati del piano regolatore generale individuano puntualmente gli edifici a destinazione produttiva non agricola localizzati al di fuori della zona D1, per i quali prevedono il trasferimento o la conferma.

Tra gli edifici confermati sono inclusi anche quelli a suo tempo normati con una variante al piano regolatore generale vigente ai sensi della legge regionale n 11/87, che in tali casi deve essere ritenuta recepita.

Sugli edifici contrassegnati come *attività produttiva da confermare* (simbolo tondo vuoto) sono ammessi interventi di qualunque tipo, fino al raddoppio della loro area coperta attuale e nel rispetto degli altri parametri previsti per la zona in cui si trovano.

Sugli edifici contrassegnati come *attività produttiva da bloccare* (simbolo tondo pieno) sono ammessi interventi di qualunque tipo senza aumento della loro area coperta attuale e nel rispetto degli altri parametri previsti per la zona in cui si trovano.

Sugli edifici contrassegnati come *attività produttiva da trasferire* (simbolo triangolare) è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

3.6.5. Elenco delle lavorazioni nocive

001. Abrasivi: produzione di abrasivi sintetici (carburo di silicio, corindone, carburo di boro, nitruro di boro, smeriglio).
002. Accumulatori: fabbricazione.
003. Acetati di cellulosa ed altri esterni da cellulosa (vedi voce 159): produzione.
004. Acetati di oli di flemma, acetati di metile e omologhi superiori, acetato di amile, acetato di cicloesile: produzione.
005. Acetilene: produzione.
006. Acetone: produzione.
007. Acido acetico: produzione.
008. Acido arsenico ed arsenioso: produzione.
009. Acido benzoico: produzione.
010. Acido bromidrico.
011. Acido cianidrico.
012. Acido cloridrico.
013. Acido fluoridrico.
014. Acido formico.

015. Acido fosforico: produzione.
016. Acido nitrico.
017. Acido ossalico: produzione.
018. Acido picrico.
019. Acido solforico.
020. Acido solforoso: produzione.
021. Acqua regia: produzione.
022. Acrilati: produzione.
023. Acroleina: produzione.
024. Agglomerati di combustibili in genere: preparazione.
025. Aggressivi chimici: produzione e deposito.
026. Albumina di sangue: produzione.
027. Alcoli: produzione e purificazione.
028. Aldeidi: produzione.
029. Allevamenti di animali.
030. Allevamento di larve e altre esche per la pesca.
031. Alluminio: produzione elettrolitica.
032. Alogenoderivati alifatici.
033. Amianto: produzione e lavorazione.
034. Amido: produzione.
035. Amine: produzione.
036. Ammoniaca: produzione.
037. Anidride acetica: produzione.
038. Anidride carbonica: produzione da fermentazione.
039. Anidride cromica e cromati: produzione.
040. Anidride fosforica: produzione.
041. Anidride ftalica: produzione.
042. Anidride solforosa: produzione.
043. Antibiotici: produzione.
044. Antiparassitari contenenti zolfo, mercurio, arsenico, tallio, alogeni e fosforo; ciano e nitroderivati; carbammati: produzione.
045. Antimonio: produzione e metallurgia.
046. Argento: produzione.
047. Arsenico: produzione.
048. Asbesto.
049. Asfalti e bitumi naturali, scisti bituminose: preparazione, lavorazione ed impiego in impianti fissi.
050. Benzina: produzione, lavorazione e deposito (esclusi i servizi stradali di distribuzione).
051. Benzolo ed omologhi: produzione e frazionamento.
052. Berillio e composti: produzione, lavorazione ed impiego.
053. Bozzoli: lavorazione.
054. Bromo: produzione, impiego e deposito.
055. Bromuri alcalini: produzione.
056. Budella: lavorazione.
057. Calce, calcio ossido: produzione.
058. Cadmio e suoi composti: produzione e metallurgia.
059. Calcio carburo: produzione.
060. Calciocianammide: produzione.
061. Calcio nitrato: produzione.
062. Canapa: lavorazione.
063. Carbone animale: produzione.
064. Carbone attivo: produzione.
065. Carbonio ossicloruro (fosgene): produzione, impiego e deposito.
066. Carbonio solfuro.
067. Cartiere: produzione di paste cellulosiche.
068. Cascami di legno: lavorazione con colle animali e resine sintetiche.
069. Caseifici e lavorazioni connesse.
070. Catalizzatori: rigenerazione.
071. Catramatura cartoni e tele.
072. Catrame: produzione e frazionamento per distillazione.
073. Cavi elettrici (smalterie di -).

074. Cromo e composti: produzione, impiego dei composti del cromo esavalente.
075. Cellofan: produzione.
076. Celluloide: produzione.
077. Cellulosa: produzione.
078. Cementi: produzione.
079. Centrali termoelettriche.
080. Ceramiche, terre cotte, maioliche e porcellane: produzione industriale.
081. Cianuri e composti del cianogeno: produzione, impiego e deposito.
082. Clorati di sodio e potassio: produzione da cloro.
083. Cloriti: produzione.
084. Cloro: produzione, impiego e deposito.
085. Cloro biossido: produzione e impiego.
086. Cloruro ferrico: produzione.
087. Cloruro mercurico: produzione.
088. Coke: produzione.
089. Colcotar.
090. Colle e gelatine animali e sintetiche: produzione.
091. Collodio: produzione.
092. Coloranti e vernici: produzione.
093. Concerie: depositi di pelli fresche, preconcia, concia e verniciatura.
094. Concianti naturali e sintetici: produzione e preparazione.
095. Concimi chimici artificiali (perfosfati, urea, nitrato di calcio): produzione.
096. Concimi da residui animali e vegetali: produzione e lavorazione.
097. Conserve ed estratti alimentari animali e vegetali: produzione.
098. Demolizione autoveicoli e recupero materiali.
099. Distillazione del legno.
100. Ebanite: produzione.
101. Elettrodi di grafite: produzione.
102. Erbicidi e fitoregolatori: produzione.
103. Esplosivi: produzione, manipolazione e deposito.
104. Estratti d'organo: produzione.
105. Etere solforico: produzione
106. Etilene ossido: produzione, impiego e deposito.
107. Fecoleria.
108. Fenolo e clorofenoli: produzione.
109. Fenoplasti: produzione e lavorazione
110. Ferro, ghisa, acciaio: produzione.
111. Ferro silicio ed altre ferro-leghe: produzione.
112. Fibre tessili artificiali nitrocellulosiche; produzione di rayon viscosa, idrocarburi fluorurati, fibre fluoroetileniche, poliuretani.
113. Filande.
114. Flottazione.
115. Fluoro: produzione e impiego.
116. Fonderie di rottami di recupero.
117. Fosforo.
118. Galvanotecnica.
119. Gas compressi: produzione e deposito di produttori e grossisti.
120. Gas illuminante: produzione da gas di cokerie.
121. Gas povero (gas misto): produzione.
122. Gas tossici dell'elenco allegato al RD 09. gen 1927, n. 147, e modifiche successive: produzione, deposito e impiego come previsto dalla norma sopraccitata.
123. Gelatine per uso alimentare e colle: produzione.
124. Gesso: cottura e macinazione.
125. Glucosio: produzione.
126. Gomma: vulcanizzazione con zolfo e derivati e lavorazione con isocianati e perossidi: rigenerazione.
127. Gomma sintetica ed altri oggetti di gomma con uso di solventi: produzione.
128. Grassi e acidi grassi: produzione di grassi animali e vegetali per estrazione (spremitura, fusione, colatura, estrazione con solventi, raffinazione, trattamento con vapore o solventi, immagazzinamento); produzione di acidi grassi (saponificazione od altre lavorazioni).
129. Grafite artificiale: produzione.

130. Gres: produzione.
131. Idrocarburi liquidi e liquefatti: frazionamento, purificazione e deposito (con esclusione degli impianti di distribuzione).
132. Idrogeno: produzione per elettrolisi.
133. Impermeabilizzazione dei tessuti.
134. Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività.
135. Inceneritori.
136. Intermedi per coloranti: produzione.
137. Iodio: produzione.
138. Ipocloriti: produzione.
139. Lana: carbonizzo con acido cloridrico.
140. Leghe metalliche contenenti piombo, cromo, arsenico, cadmio, antimonio, cobalto, manganese e nickel.
141. Legno: conservazione con resine termoindurenti: carbonizzazione.
142. Lino: preparazione.
143. Linoleum: produzione.
144. Macelli, inclusa la scuoiatura e la spennatura.
145. Macinazione di minerali.
146. Magnesio: produzione e metallurgia.
147. Manganese e composti: metallurgia e produzione.
148. Mangimi semplici e composti, inclusi i prodotti di origine animale e chimico-industriale: preparazioni intermedie e produzione.
149. Materie plastiche (escluse quelle già considerate in altre voci): utilizzazione dei monomeri per la produzione di oggetti finiti.
150. Mercaptani.
151. Mercurio fulminato.
152. Mercurio e sali: produzione.
153. Metalli (quelli non considerati gi... come singola voce): lavorazione dei minerali per la separazione e raffinazione dei metalli.
154. Minerali solforati (arrostimento).
155. Naftalina: produzione da cokerie.
156. Nero fumo: produzione.
157. Nickel e suoi composti: produzione e metallurgia.
158. Nitro, amino, alogeno, ciano, fosfo e solfoderivati organici (non compresi in altre voci): produzione.
159. Nitrocellulosa: produzione.
160. Nitroglicerina, nitroglicole e esteri nitrici d'altri polialcoli.
161. Oli di origine animale: produzione, lavorazione, trasformazione.
162. Oli essenziali.
163. Oli minerali: lavorazione e rigenerazione.
164. Opoterapici.
165. Osmio e suoi composti: produzione e metallurgia.
166. Ossa e sostanze cornee: depositi, lavorazione e trasformazione.
167. Pelli fresche: essiccamento, salatura, conservazione e deposito.
168. Pergamena e pergamine: produzione.
169. Petrolio: raffinerie.
170. Piombo e composti: produzione.
171. Piombo alchili (tetraetile e tetrametile): produzione, manipolazione e deposito.
172. Pigmenti metallici: produzione.
173. Piume e penne: lavorazione e deposito di materiale fresco.
174. Pneumatici: ricostruzione.
175. Policlorobifenili: produzione, deposito e impiego.
176. Potassio idrossido: produzione.
177. Rame: produzione (con esclusione della raffinazione elettrolitica): metallurgia.
178. Rame solfato: produzione.
179. Resine sintetiche (quelle non considerate come singole voci): produzione.
180. Rifiuti solidi e liquami cittadini: depositi e impianti di depurazione e trattamento.
181. Sangue: lavorazione e trasformazione.
182. Sanse: estrazione con solventi.
183. Sardegna.

184. Scisti: distillazione (vedi benzina).
185. Seta: preparazione.
186. Silicio: produzione.
187. Smalti: produzione.
188. Smerigliatura e sabbiatura.
189. Sodio carbonato: produzione.
190. Sodio clorato e perclorato: produzione.
191. Sodio idrossido: produzione.
192. Sodio: produzione.
193. Sodio solfuro: produzione.
194. Solfiti, bisolfiti, metolsolfiti, iposolfiti: produzione.
195. Solfocloruro: produzione.
196. Solventi alogenati, se nell'elenco dei gas tossici: produzione ed impiego.
197. Stagno: produzione.
198. Stazioni di disinfestazione.
199. Tallio e suoi componenti: produzione e metallurgia.
200. Tannici, estratti e scorze concianti: produzione.
201. Titanio ossido: produzione.
202. Torba: lavorazione.
203. Vanadio e suoi componenti: produzione e metallurgia.
204. Vinile cloruro: monomero e sua polimerizzazione.
205. Zinco e derivati: produzione e arrostimento del solfuro.
206. Zolfo: produzione, raffinazione e lavorazione.
207. Zuccherifici e raffinazione dello zucchero.

3.7. Zona D2

3.7.0. Premessa

Sono incluse nella zona D2 le aree nelle quali il piano regolatore generale prevede future espansioni per attività produttive secondarie.

Esse sono state individuate in immediata continuità con gli insediamenti già consolidati nel territorio.

3.7.1. Funzioni ammissibili

Nella zona D2 sono ammessi edifici destinati a:

1. attività produttive secondarie
2. artigianato di servizio
3. attività terziarie in genere
4. residenza, limitatamente a mc 500 per unità locale.

Per quanto riguarda le attività produttive secondarie valgono le stesse considerazioni svolte al precedente paragrafo 3.6.

3.7.2. Modi di intervento

Gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree incluse nella zona D2 sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, che potrà essere un piano particolareggiato o un piano per gli insediamenti produttivi, o privata, che potrà essere un piano di lottizzazione convenzionato.

Successivamente all'approvazione del piano suddetto, che avrà validità decennale, gli interventi edilizi sono assentiti con concessione diretta.

3.7.3. Parametri di intervento

Sono fissati sia i parametri di intervento relativi al piano urbanistico attuativo, che quelli conseguenti relativi ai singoli edifici.

3.7.3.1. Parametri del piano urbanistico attuativo

Il piano urbanistico attuativo di un'area inclusa nella zona D2 potrà interessarla anche parzialmente, previa delimitazione dell'ambito ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n 61/85.

All'interno dell'area del piano urbanistico attuativo dovranno essere al minimo assicurati:

1. il 10% dell'area territoriale per verde e servizi di interesse comune,
2. il 10% dell'area territoriale per parcheggi pubblici.

3.7.3.2. Parametri degli edifici

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere progettato in modo da consentire per ciascun edificio il rispetto del rapporto di copertura massimo (riferito all'area fondiaria di pertinenza) pari al 60%.

Non è fissata un'altezza massima degli edifici, ma non sono consentiti più di due piani di pavimento coperti sovrapposti.

Nella zona D2 sono ammesse destinazioni residenziali nella misura di mc 500 per ogni unità locale di volume pari o maggiore.

Dovrà inoltre essere previsto almeno un posto auto privato, anche scoperto, ogni mq 100 di aree di pavimento per laboratori ed affini, più almeno un posto auto privato, anche scoperto, ogni mq 50 di aree di pavimento per uffici o altre destinazioni terziarie, più almeno due posti auto privati, anche scoperti, per ogni alloggio.

Valgono anche nella zona D2 i limiti già indicati per la zona D1 relativi alle lavorazioni nocive di cui all'elenco al punto 3.6.5.

3.8. Macrozona agricola

3.8.0. Premessa

Sono incluse nella macrozona agricola tutte le aree esterne ai nuclei insediati ed alle zone in cui il piano regolatore generale prevede espansioni edilizie.

L'insieme di tali aree è raggruppato in cinque zone diverse per stato di fatto, possibilità di sviluppo e quindi prescrizioni normative; esse, elencate secondo il grado di tutela decrescente, sono:

1. la zona E1, di protezione assoluta,
2. la zona E2, agricola normale,

3. la zona E3, agricola e residenziale,
4. la zona E4, nuclei insediati in zona agricola,
5. la zona *da salvare*,

unitariamente trattate in questo capitolo.

3.8.1. Norme generali

Le nuove costruzioni ammissibili nelle zone in cui è suddivisa la macrozona agricola sono tenute, salvo diversa indicazione nelle norme relative a ciascuna zona, al rispetto dei seguenti parametri:

1. distanza minima dai confini di proprietà: ml 10.00;
2. altezza massima nel punto più alto dell'edificio: ml 7.00, per un massimo di due piani abitabili fuori terra.

Per quanto non esplicitamente citato nelle norme di questo paragrafo si fa riferimento al disposto della legge regionale 24/85, ai regolamenti comunali edilizio e di igiene, ed alle leggi settoriali nazionali e regionali, in quanto pertinenti rispetto alle singole fattispecie.

Alcuni edifici inclusi nelle zone agricole, ma al di fuori della zona A, sono giudicati degni di conservazione ed assimilati a tutti gli effetti agli edifici definiti *con qualità ambientali ordinarie* inclusi nella zona A.

Tali edifici sono indicati con un asterisco (*) sugli elaborati in scala 1/2000 del piano regolatore generale.

Sia gli interventi sugli edifici **residenziali** esistenti che quelli di nuova costruzione sono tenuti al rispetto delle norme contenute nel *Regolamento Speciale di Attenzione Ambientale* allegato all'*Atlante dei Centri Storici*.

3.8.2. Suddivisione in zone

La macrozona agricola è suddivisa in quattro zone a decrescente grado di tutela:

1. zona E1
2. zona E2
3. zona E3
4. zona E4

Gli interventi ammessi in una certa zona sono ammessi anche in tutte quelle a grado di tutela inferiore.

E' inoltre individuata una quinta zona:

5. zona *da salvare*

relativa ad aree con situazioni di particolare degrado.

Le aree del *fondo rustico*, così come esso è definito all'art. 2 della legge regionale 24/85 possono ricadere anche in più zone tra quelle sopra elencate.

3.8.2.1. Zona E1

3.8.2.1.0. Premessa

Sono classificate nella zona E1 le aree di protezione del sistema idrogeologico del fiume Tartaro.

3.8.2.1.1. Costruzioni residenziali

Nella zona omogenea E1 non sono ammesse nuove costruzioni residenziali.

Sulle costruzioni residenziali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, così come definiti dalle lettere a) b) c) d) del primo comma dell'art. 31 della legge statale n. 457 del 05 agosto 1978.

Sulle costruzioni residenziali esistenti e stabilmente abitate da almeno sette anni prima dell'entrata in vigore delle presenti norme è ammesso l'ampliamento in contiguità all'edificio esistente, fino al limite massimo di mc 800 complessivi.

Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale n. 21 del 31 gennaio 1975, il limite volumetrico suddetto è elevato a mc 1200, assoggettando i volumi eccedenti i mc 800 a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

3.8.2.1.2. Costruzioni non residenziali

Nella zona E1 non sono ammesse nuove costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivi, né nuove costruzioni per annessi rustici.

Possono essere ammesse solamente serre fisse senza strutture murarie fuori terra.

3.8.2.1.3. Costruzioni in fregio alle strade ed alle zone umide

Per gli edifici esistenti la cui distanza dai cigli stradali o dai bordi di zone umide sia inferiore a quella prevista dalle norme di salvaguardia fissate dal piano regolatore generale, o da fonti normative settoriali superiori e pertinenti, sono consentiti gli stessi interventi indicati ai punti precedenti, purché questo non comporti l'avanzamento della linea di fabbrica nella direzione dei cigli da cui ha origine la distanza di salvaguardia stessa.

3.8.2.2. Zona E2

3.8.2.2.0. Premessa

Sono classificate nella zona E2 le aree agricole normali, e cioè prive di speciali esigenze di tutela ambientale e/o produttiva e scarsamente interessate da insediamenti.

3.8.2.2.1. Riferimento alle zone precedenti

Nella zona E2 sono ammessi tutti gli interventi ammessi nella zona E1 ed inoltre quelli di cui ai successivi punti di questo paragrafo.

3.8.2.2.2. Costruzioni residenziali

Nella zona E2 sono ammesse nuove costruzioni residenziali alle seguenti condizioni:

1. che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore o dei lavoratori agricoli;
2. che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo, e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari e vigente fino alla variazione dello strumento urbanistico;
3. che il *fondo rustico*, così come esso è definito alla lettera b) dell'art. 2 della legge regionale 24/85 citata, presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le superfici minime ed i relativi indici di densità edilizia di cui all'art. 3 della legge 24/85 citata;

le aree significative ai fini della determinazione delle superfici minime suddette potranno trovarsi indifferentemente nelle zone E1, E2, E3, E4; se il fondo contiene aree incluse in zone E3 o E4, le nuove costruzioni dovranno preferibilmente essere localizzate in esse.

3.8.2.2.3. Costruzioni non residenziali

Nella zona E2 sono ammesse nuove costruzioni per annessi rustici e per allevamenti zootecnico-intensivi, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 3% del fondo rustico.

Il limite suddetto può essere superato in modo illimitato per le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, mentre è elevato del 50% per le serre fisse con strutture murarie fuori terra.

Per gli allevamenti zootecnico-intensivi sono stabilite le seguenti distanze minime:

1. ml 50 dai confini di proprietà;

2. ml 200 dai confini di zone omogenee di tipo A, B, C ed F del piano regolatore generale, se si tratta di allevamenti di bovini;
3. ml 300 dai confini di zone omogenee di tipo A, B, C ed F del piano regolatore generale, se si tratta di allevamenti avicunicoli;
4. ml 500 dai confini di zone omogenee di tipo A, B, C ed F del piano regolatore generale, se si tratta di allevamenti di suini.

3.8.2.2.4. Conversioni d'uso

Per gli edifici ad originaria destinazione d'uso non residenziale dismessi o comunque non più necessari alla conduzione dei fondi è ammessa la conversione d'uso, anche tramite demolizione e ricostruzione in loco, per funzioni residenziali, artigianato di servizio o attività terziarie in genere di parte del loro volume preesistente.

Per il calcolo del volume convertibile nell'uso si assume una quantità di metri cubi pari alla quantità di metri quadrati dell'area coperta dell'edificio da convertire.

3.8.2.3. Zona E3

3.8.2.3.0. Premessa

Sono classificate nella zona E3 le aree agricole con caratteri simili a quelle classificate nella zona E2, e cioè prive di speciali esigenze di tutela ambientale e/o produttiva, ma che si trovano in prossimità di insediamenti già consolidati.

3.8.2.3.1. Riferimento alle zone precedenti

Nella zona E3 sono ammessi tutti gli interventi ammessi nelle zone E1 E2 ed inoltre quelli di cui ai successivi punti di questo paragrafo.

3.8.2.3.2. Ulteriori nuove costruzioni residenziali

Nei fondi rustici nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno cinque anni alla data di entrata in vigore delle presenti norme è consentita la costruzione di un'altra casa del volume massimo di mc 600, per una sola volta, e a condizione che:

1. il fondo sia, già alla data del 31 dicembre 1977, in possesso o in detenzione del richiedente;
2. la superficie del fondo sia pari ad almeno quella prevista dalla lettera b) dell'art. 5 della legge regionale 24/85 citata;
3. il volume complessivo della casa esistente e di quella nuova non superi il limite di mc 1200, e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo; questo significa che anche la casa vecchia deve essere localizzata nella stessa area inclusa nella zona omogenea E3;

4. sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso, la non alienazione e la non locazione della nuova casa a soggetti estranei al gruppo familiare del richiedente.

3.8.2.4. Zona E4

3.8.2.4.0. Premessa

Sono classificate nella zona E4 aree, pur incluse nella più vasta area agraria, già in tutto o in parte edificate e quindi tali da configurare nuclei a destinazione mista rurale e residenziale.

3.8.2.4.1. Riferimento alle zone precedenti

Nella zona E4 sono ammessi tutti gli interventi ammessi nelle zone E1, E2, E3 ed inoltre quelli di cui ai successivi punti di questo paragrafo.

3.8.2.4.2. Pianificazione attuativa delle aree incluse nella zona E4

Nelle aree incluse nella zona omogenea E4 sono ammesse nuove costruzioni residenziali solo di tipo unifamiliare per un volume massimo di mc 600, oppure bifamiliare per un volume massimo di mc 1200 e solo nel caso che l'intera area, così come essa è perimetrata sugli elaborati grafici del piano regolatore generale, sia assoggettata ad un piano urbanistico attuativo, che potrà essere o un piano di recupero (di iniziativa sia privata che pubblica) o un piano particolareggiato (di iniziativa solo pubblica).

Nel caso di piano di iniziativa privata, esso potrà essere promosso e sottoscritto solo dai proprietari interessati a cambiamenti del regime o dell'assetto planovolumetrico dei luoghi, ma sarà comunque esteso all'intera area perimetrata nel piano regolatore generale, a dimostrazione della conservazione nello stato di fatto delle restanti parti.

Il piano attuativo suddetto definirà:

1. la quantità dei nuovi edifici residenziali ammissibili, il cui volume complessivo non potrà comunque superare la metà del volume già esistente entro il perimetro dell'area interessata, arrotondabile al successivo multiplo di mc 600;
2. l'assetto planimetrico dei nuovi edifici residenziali in rapporto con quelli esistenti, tenendo presente che è fissata una distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 5.00 ed una distanza minima tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano pari a ml 10.00;
3. l'assetto volumetrico dei nuovi edifici residenziali, tenendo presente che è fissata un'altezza massima nel punto più alto di ciascun edificio di ml-7.00, per un massimo di due piani abitabili fuori terra;

4. l'area di pertinenza dei nuovi edifici residenziali, tenendo presente che essa dovrà includere l'area di sedime degli stessi e non potrà essere comunque inferiore a sei volte l'area di sedime stessa, il che equivale ad un indice di edificabilità fondiaria teorico massimo di mc/mq 1.00;
5. il sistema della viabilità di distribuzione interna all'area interessata, di accesso alla viabilità perimetrale esistente e degli allacciamenti impiantistici;
6. la previsione di aree per servizi riferite alla nuova cubatura ammissibile nella misura di mq/ab 3.50 per parcheggi più mq/ab 5 di verde, giusto il disposto dell'art. 25 della legge regionale 61/85;
7. la previsione della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

3.8.2.4.3. Interventi ammissibili in assenza di pianificazione attuativa

Gli edifici residenziali esistenti all'atto dell'approvazione del piano regolatore generale possono essere ampliati *una tantum* nella misura massima del 20% del volume attuale con la possibilità di raggiungere comunque i mc 800.

Per tutti i rustici esistenti (stalle, depositi di materiale, portici o altri volumi assimilabili) sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, [artigianato di servizio o attività terziarie in genere](#), rispettando la cubatura esistente, con possibilità di demolizione e ricostruzione in loco.

Gli eventuali nuovi rustici dovranno essere vincolati a tale uso in modo da non poter neppure successivamente venire utilizzati per scopi diversi.

3.8.2.5. Zona da salvare

3.8.2.5.0. Premessa

Sono classificate nella zona da salvare aree analoghe a quelle classificate nella zona E4, ma caratterizzate da uno stato di abbandono ed avanzato degrado.

3.8.2.5.1. Pianificazione attuativa

Nella zona da salvare sono ammessi interventi edilizi solo successivamente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo avente le stesse caratteristiche di quello previsto per la zona E4 [e nel quale saranno ricomprese anche le eventuali trasformazioni di cui all'at. 3.8.2.4.3. che nella zona E4 sono possibili anche con concessione diretta.](#)

3.9. Zona F

3.9.0. Premessa

Sono incluse nella zona F le aree che il piano regolatore generale destina a servizi pubblici, sia esistenti e quindi confermati, sia futuri e quindi previsti.

Per ciascuna area inclusa nella zona F gli elaborati del piano regolatore generale distinguono il tipo di servizio (esistente o previsto), intendendo con questo indicare la destinazione d'uso prevalente dell'area stessa.

3.9.1. Modi di intervento

Nelle aree della zona F sono previsti solo interventi pubblici, per i quali non sono fissati particolari parametri, essendo impliciti nel tipo di servizio che in ciascuna area è previsto.

E' facoltà dell'amministrazione prevedere integrazioni tra servizi diversi anche sulla stessa area, in modo da realizzare economie di impianto e di gestione e migliorare il livello di prestazione dei servizi stessi.

3.10. Zone soggette a vincoli vari

3.10.0. Premessa

Il piano regolatore generale prevede alcune zone soggette a vincolo, nelle quali le trasformazioni sono assoggettate a norme specifiche, ovvero che vengono riservate in vista di interventi pubblici di rango sovracomunale o per particolare tutela dei luoghi.

Le zone soggette a vincolo sono:

1. la zona cimiteriale,
2. la zona ferroviaria,
3. la zona della futura strada statale 10,
4. la zona a verde privato.

3.10.1. Zona cimiteriale

3.10.1.0. Premessa

E' inclusa nella zona cimiteriale l'area interessata dal cimitero esistente tra il Capoluogo e la frazione di Caselle.

Negli elaborati del piano regolatore generale sono anche indicati i margini delle fasce di rispetto cimiteriale, comprese quelle del cimitero di Engazzà, localizzato in comune di Salizzole, ma che proietta una parte del suo vincolo anche in territorio di Nogara.

I margini delle fasce di rispetto cimiteriale non configurano una *zona* nel senso proprio del termine, ma solamente un limite alle eventuali edificazioni, allo stesso modo dei margini di protezione di strade, acque e ferrovie.

3.10.1.1. Inedificabilità

L'area della zona cimiteriale è ineditabile, tranne che per opere connesse al cimitero stesso ed ad attrezzature collegate.

Le aree intercluse tra il perimetro dei cimiteri ed il limite del loro margine di rispetto sono ineditabili, ma possono partecipare al calcolo dei parametri edificatori di altre aree al loro esterno.

3.10.2. Zona ferroviaria

3.10.2.0. Premessa

Sono incluse nella zona ferroviaria le aree già occupate da impianti ferroviari e quelle in cui sono previsti ampliamenti degli stessi, soprattutto in conseguenza del potenziamento della linea ferroviaria Bologna-Verona.

3.10.2.1. Riserva degli interventi

Gli interventi nelle aree della zona ferroviaria sono quelli direttamente connessi all'esercizio ferroviario stesso ed attuati dall'Azienda competente.

3.10.3. Zona della futura strada statale 10

3.10.3.0. Premessa

Sono incluse nella zona della futura strada statale 10 le aree interessate dal progetto Anas di potenziamento della direttrice padana inferiore.

3.10.3.1. Riserva degli interventi

Gli interventi nelle aree della zona della futura strada statale 10 sono quelli direttamente connessi alla realizzazione dell'opera suddetta ed attuati dall'Azienda competente.

3.10.4. Zona a verde privato

3.10.4.0. Premessa

Sono incluse nella zona a verde privato aree di piccola estensione integrate col sistema insediativo attualmente tenute a giardino e considerate importanti sia per la loro qualità floristica, sia per l'effetto di alleggerimento della densità insediativa che permettono.

3.10.4.1. Inedificabilità

L'area della zona a verde privato sono ineditabili.