

COMUNE DI CASALSERUGO
PROVINCIA DI PADOVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

AGGIORNATA CON PRESCRIZIONI DI CUI A:

- **D.G.R.V. N. 3204 DEL 26.11.2001;**
- **D.C.C. N. 48 DEL 27.09.2002;**
- **D.C.C. N. 37 DEL 30.09.2004;**
- **D.C.C.. N. 23 DEL 16.05.2005;**
- **D.G.R.V. N. 1716 DEL 05.07.2005;**
- **D.C.C. N. 25 DEL 22.05.2006;**
- **D.C.C.. N. 32 DEL 10.07.2006;**

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

TITOLO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

ARTICOLO 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio Comunale, riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) del Piano Regolatore (d'ora in poi P.R.G.) sono intese a disciplinare in tutto il territorio Comunale le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Integrano perciò le indicazioni contenute nelle tavole del P.R.G.

ARTICOLO 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI

Si richiamano, oltre alle presenti N.T.A., anche il Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E.), le leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto; in particolare la Legge Regionale Urbanistica 27 Giugno 1985 n. 61, la L.R. n. 80 del 3 Maggio 1980, la L.R. 24 del 5 Marzo 1985 e la L.R. 37/99.

ARTICOLO 3 - ELABORATI DI P.R.G.

Le presenti Norme fanno parte integrante, come elaborato n. 34, del Piano Regolatore Generale del Comune di Casalserugo (Padova) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

- A) Tavole tematiche
- B) Indagine geologica
- C) Indagine agronomica
- D) Elaborati di progetto
- E) Relazione Tecnica
- F) Norme Tecniche d'Attuazione
- G) Repertorio normativo
- H) Regolamento Edilizio

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ARTICOLO 4 - GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) Intervento edilizio diretto
- b) Intervento a mezzo di strumento urbanistico attuativo obbligatorio (**S.U.A.O.**)
 - il Piano Particolareggiato
 - il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
 - il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
 - il Piano di Recupero
 - il Piano di Lottizzazione.

ARTICOLO 5 - MODI DI INTERVENTO

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al precedente art. 4, va così codificata:

- a) **Intervento edilizio diretto:** Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano resi obbligatori piani attuativi dalle previsioni di P.R.G., è concessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dalla normativa, previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977, n. 10.
Con la concessione edificatoria di cui al primo comma art.16 del R.E., come modalità esecutiva della stessa, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà, su conforme parere della C.E.C. (COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE), prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui alla L. 01/06/1939, n. 1089. Gli edifici od aree soggette a comparto andranno attuati come previsto agli artt. 62 e 63 della L.R. 61/85.
La concessione edilizia è comunque subordinata all'esistenza delle principali opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune di attuazione delle stesse (legge 17.08.42 n. 1150 art. 10).
Sono sempre ammessi anche in assenza di strumenti attuativi preventivamente richiesti dal P.R.G., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come stabilito dai successivi articoli.
- b) **Intervento a mezzo strumento urbanistico attuativo obbligatorio (S.U.A.O.):** Gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo 4, hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento" definita dal P.R.G..
Essi dovranno contenere gli elementi essenziali di cui agli articoli 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 della L.R. 61/85.
La formazione degli strumenti attuativi deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.
Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona ed area conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché sia rispettata la sua impostazione e non comportino la riduzione delle dotazioni complessive di spazi pubblici o di uso pubblico, nei limiti consentiti dall'art. 11 della L.R. n. 61/85 come sostituito dall'art. 3 della L.R. 47/93.
Sono ammesse altezze o distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche, ferma restando la distanza minima di m. 10 (dieci) tra pareti entrambe finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.
L'estensione degli strumenti attuativi è definita dal Consiglio Comunale, potrà interessare anche parti di aree soggette a S.U.A.O. e dovrà comprendere, oltre le zone edificabili, anche gli spazi pubblici e le attrezzature pubbliche richieste dalla normativa vigente e comunque tutte le opere pubbliche che il

Comune intenderà siano realizzate con detti strumenti.

Nel caso di strumento attuativo comprendente parte dell'area soggetta a S.U.A.O., la sua approvazione è subordinata alla formazione di un progetto urbanistico di massima, approvato dal Comune, esteso all'intera area sottoposta a strumento urbanistico attuativo.

Gli strumenti attuativi devono indicare le superfici lorde di pavimento minime e massime da riservare a destinazioni d'uso diverse dalla residenza.

- b. 1 Strumenti urbanistici attuativi:** Il P.R.G. definisce aree (ambiti) nelle quali l'edificazione e' subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo **SUAO**. Per tali aree è definita una ipotesi di sistemazione urbanistica (Schede progettuali All. E al repertorio normativo) con indicazioni prescrittive od orientative relativamente alle tipologie consentite per i principali volumi, alla viabilità principale e agli standard; le soluzioni orientative possono essere variate nel rispetto della volumetria massima consentita, senza però modificare la filosofia delle indicazioni di piano e la tipologia prevalente della zona.

I Piani Attuativi svilupperanno le quantità globali (o percentuali qualora non estesi all'intero perimetro considerato dal P.R.G.) ed indicheranno, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate, stabilite per la zona o la sottozona. Svilupperanno, altresì, le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, etc.), con la possibilità di apportare variazioni ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85.

Ogni SUAEO dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa.

La viabilità, convenzionabile o scomputabile dagli oneri dovrà riguardare le sole strade di interesse pubblico; le altre viabilità, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà a carico dei proprietari.

I verdi primari di cui all'art. 26 della L.R. 61/85, interni agli strumenti attuativi, qualora non raggiungessero la prescritta superficie di 1000 mq., dovranno essere monetizzati come previsto dalla legislazione regionale.

- b. 2 Piani di iniziativa comunale:** Secondo quanto previsto dal capo II, IV e V della L.U.R., in caso di inadempienza dei privati, è ammesso l'intervento d'ufficio da parte dell'Amm. Comunale.

Gli Strumenti Attuativi devono contenere i termini per l'attuazione delle opere: devono cioè essere fissati i termini entro i quali le singole concessioni dovranno essere richieste e le singole opere di urbanizzazione ed edilizie dovranno essere terminate. Il Piano deve essere notificato ai proprietari secondo gli articoli 137 e seguenti del c.p.c. o a mezzo di messo Comunale.

Entro 15 giorni dalla notifica i proprietari possono formulare le loro opposizioni.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere limitate variazioni allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
- l'altezza massima degli edifici;
- la lunghezza massima dei fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al Piano Regolatore Generale.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio Comunale, secondo la grafia allegata al P.R.G., e' suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- ZONA A** - Parti del territorio di cui alla L.R. 80/80
- ZONA B** - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate
- ZONE C1** - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate
- ZONE C2** - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate
- ZONE D1** - Parti del territorio destinate ad industria ed artigianato
- ZONE D2** - Parti del territorio destinate ad artigianato di servizio, commercio, direzionalità e servizi per le zone produttive
- ZONE E2s** - Aree agricole di salvaguardia ambientale
- ZONE E2** - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- ZONE E3** - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali
- ZONE E4** - Parti del territorio parzialmente edificate localizzate in zona rurale
- ZONE F** - Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
 - a** - Aree per istruzione **(IS)**
 - b** - Aree per attrezzature di interesse comune **(IC)**
 - c** - Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport **(F2)**
 - d** - Aree per la viabilità principale e per spazi per parcheggi **(P)**

Fanno parte integrante delle zone limitrofe, salva diversa definizione del P.R.G., le seguenti aree:

- aree di rispetto stradale
- aree di rispetto dei corsi d'acqua
- aree di rispetto cimiteriale
- aree di rispetto del depuratore
- aree di protezione e sviluppo controllato
- aree di rispetto dei beni architettonici storico-ambientali
- aree per attività produttive site in zone improprie
- aree con vincolo ambientale

Per ogni zona o sottozona le presenti norme e gli allegati di P. R. G., prescrivono:

- 1) Modi di intervento
- 2) Destinazioni d'uso
- 3) Parametri edificatori
- 4) Caratteri degli interventi.

Per tutti gli edifici esistenti il presente Piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione ed i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

Le norme tipo relative a zone, situazioni, classificazioni o grafie, anche se non comprese nella presente soluzione di P. R. G., sono mantenute ed evidenziate al fine di garantire omogeneità di prescrizioni in caso di varianti o affinamenti tesi a definire diversamente gli edifici o parti del territorio.

Articolo 7 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli articoli delle presenti norme o quelle elencate nei grafici di progetto.

Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse) sono da ritenersi escluse.

A) ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammessi:

- negozi o botteghe
- studi professionali, attività commerciali (medie strutture di vendita) fino a 1000 mq. se previste nello strumento urbanistico attuativo nelle zone B e C2, e direzionali
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati
- laboratori artigiani i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici con una estensione massima di mq. 250
- artigianato di servizio
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè
- banche
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, ospedali, macelli
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, su parere della C.E.C., siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, in caso di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, dovranno, relativamente alla porzione (con destinazione) residenziale e/o commerciale/direzionale, essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1 mq. ogni 10 MC. per la residenza e 1 mq. per ogni mq. di superficie lorda di pavimento per l'uso commerciale, in appositi spazi ricavati all'aperto o al piano terra o piano interrato dei fabbricati.

Per le medie strutture di vendita dovranno inoltre essere riservate a parcheggio quantità minime di 0,80 mq/mq di superficie di pavimento per le zone di completamento e 1,00 mq/mq di superficie di pavimento per le zone di espansione.

Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso residenziale o le utilizzazioni in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico o privato in misura pari a quella richiesta per gli interventi di nuova costruzione.

Per le destinazioni commerciali e/o direzionali, realizzabili nelle zone residenziali (mediante nuove costruzioni e/o ampliamenti), è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a mq. 1 ogni 1 mq. di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private. Superfici maggiori di standard potranno essere comunque imposte dal Piano Commerciale.

Per le attività commerciali, direzionali, artigianali, nelle zone omogenee A e B, qualora sia dimostrabile l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui sopra, o quelli reperiti, a giudizio del Responsabile dell'Uff. Tecnico e su parere conforme della C.E.C., non siano realmente usufruibili, è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo, sempreché non si tratti di nuove costruzioni o ampliamenti, nel rispetto del 4° comma dell'art.25 L.R. 61/85.

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione deciderà sui parametri che concorreranno a determinare il valore commerciale da corrispondere.

ZONE PRODUTTIVE

Tali zone sono prevalentemente destinate agli insediamenti produttivi che non producano emissioni moleste ed inquinanti; le destinazioni d'uso ammesse dovranno rispettare quanto stabilito per le singole zone:

B) ZONE PRODUTTIVE D1

- le attività artigianali ed industriali
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne sia esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche
- uffici, magazzini, depositi e attività commerciali al minuto con limiti dimensionali degli esercizi di vicinato come stabilito dalla L.R. N. 09 agosto 1999 n. 37;
- impianti tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti enel, impianti telefonici, mattatoi, impianti depurazione, impianti incenerimento, impianti trattamento rifiuti, pubbliche discariche ecc.)
- destinazioni legate alla propaganda ed alla commercializzazione dei prodotti (nelle aree per attività di interesse comune per le zone produttive)
- alberghi/motel, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè (nelle aree per attività di interesse comune per le zone produttive)
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili (nelle aree per attività di interesse comune per le zone produttive)
- casa del custode o del gestore con un volume massimo di mc. 500 per lotto da realizzarsi in adiacenza del fabbricato produttivo; inteso come lotto unico anche l'aggregazione di più attività su un medesimo edificio. In tali aree gli standard sono quelli previsti dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Per le destinazioni commerciali, realizzabili nelle zone produttive (mediante nuove costruzioni e/o ampliamenti), è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni 1 mq. di superficie lorda di pavimento nelle zone di espansione e mq. 0,80 ogni 1 mq. di superficie lorda di pavimento nelle zone di completamento; tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private. Superfici maggiori di standard potranno essere comunque imposte dal Piano Commerciale.

Sono comunque vietate:

- le attività ed impianti di rottamazione, riciclo e simili;
- le attività di deposito e/o esposizione a cielo aperto di sostanze e materiali, aventi negativo impatto ambientale, e/o che possano costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e/o per la sicurezza della circolazione stradale;
- le attività ed impianti che a giudizio del Sindaco, sentita la C.E.C., siano incompatibili con i caratteri della zona, anche in termini di decoro ambientale.

C) ZONE PRODUTTIVE D2

- attività commerciali di medie dimensioni e terziarie
- parchi commerciali e centri commerciali
- attività ricettive e pubblici esercizi
- attività ricreative escluse le discoteche e le attrezzature per la musica di massa
- artigianato di servizio e artistico
- attività e servizi di interesse pubblico, compresi i servizi di distribuzione dei carburanti
- casa del custode o del gestore con un volume massimo di mc. 500 per lotto.

Sono comunque vietate:

- le attività ed impianti di rottamazione, riciclo e simili;
- le attività di deposito e/o esposizione a cielo aperto di sostanze e materiali, aventi negativo impatto ambientale, e/o che possano costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e/o per la sicurezza della circolazione stradale;
- le attività ed impianti che a giudizio del Sindaco, sentita la C.E.C., siano incompatibili con i caratteri della zona, anche in termini di decoro ambientale.

Per le destinazioni commerciali e/o direzionali, realizzabili (mediante nuove costruzioni e/o ampliamenti), è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni 1 mq. di superficie lorda di pavimento nelle zone di espansione e mq. 0,80 ogni 1 mq. di superficie lorda di pavimento nelle zone di completamento; tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

ZONE AGRICOLE

E) Zone E2s - E2 - E3

- gli edifici strettamente necessari per la conduzione agricola del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, etc.)
- la residenza per i conduttori del fondo, secondo quanto previsto dalla L. R. 24/85 e dalle presenti norme
- i punti vendita dei prodotti agricoli

F) Zone E4

- gli edifici residenziali
- i punti di vendita dei prodotti
- gli uffici pertinenti e di servizio alle aree agricole
- le attività già esistenti, con esclusione delle attività insalubri o da trasferire.

G) ZONE PER SERVIZI

Le destinazioni d'uso ammesse fanno riferimento al repertorio numerico, con la possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone.

Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di cui al presente art. 7.

Articolo 8 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

La variazione della destinazione d'uso è possibile solo quando la nuova destinazione sia ammissibile ai sensi dell'articolo precedente o sia specificatamente consentita dalle norme particolari di cui alle schede allegate al Repertorio Normativo.

Articolo 9 - ZONE – A - PARTI DEL TERRITORIO DI CUI ALLA L. R. 80/80

Il presente articolo disciplina la zona del Centro Storico definita nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale come Zona A.

L'uso del Centro Storico va ricondotto a funzioni residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, commerciali, artigianali e comunque a quelle funzioni compatibili con le sue strutture, così come stabilito al punto A) dell'art. 7.

Ogni intervento ha il fine di garantire il permanere nel tempo dei valori storici, architettonici, urbanistici ed ambientali.

Non sono pertanto ammesse destinazioni d'uso che comportino una deformazione dei caratteri morfologici, strutturali e funzionali del Centro Storico, quali:

- a) le attività produttive del settore secondario ad eccezione dei laboratori artigianali, purché consoni all'ambiente e purché non rechino molestia per emissioni
- b) grandi magazzini di vendita e supermercati; si intendono con tali termini le attività comprendenti settori commerciali diversi (alimentari, vestiario, etc.) con superficie di vendita superiore a metri quadrati 251 (duecentocinquantuno)
- c) destinazioni ed utilizzazioni che a giudizio del Sindaco su parere della C.E., siano in contrasto con le tradizioni storiche e culturali e con gli obiettivi di salvaguardia del Centro Storico.

A) ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

Nell'ambito del Centro Storico gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle presenti norme e si attuano:

1 - Negli edifici esistenti per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro tramite concessione diretta e per quelli di progetto previo S.U.A. e con le precisazioni volumetriche e planimetriche contenute nelle schede di progettazione (allegato A al Repertorio Normativo).

2 - Nelle Zone destinate a standard urbanistici gli interventi sono definiti sulla base delle specifiche esigenze e normative della struttura pubblica, di interesse pubblico o simili che esse ospitano. Sono ammesse le variazioni di destinazioni d'uso purché sia mantenuto l'interesse pubblico della zona; tali eventuali variazioni devono essere approvate con deliberazione consiliare ai sensi dell'art.1 della L. 1/78.

3 - Il progetto deve essere esteso all'intera area da utilizzare, mentre la sua attuazione può essere suddivisa in successive fasi attuative.

E' sempre ammessa la presentazione di un piano di recupero che interessi porzioni di centro storico, non inferiore alle UMI se previste, nel rispetto dei volumi massimi di edificabilità previsti per ciascuna particella in cui e' suddiviso il Centro Storico. Detti Piani di Recupero sono quelli previsti dall'art. 30 della L.S. 457/78 come previsto dall'art. 4 della L.R.80/80.

Gli interventi in oggetto sono soggetti alla disciplina di cui agli articoli 18, 62 e 63 della L.R. 61/85.

B) SPECIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI NELLA ZONA - A -

Oltre agli interventi stabiliti per ogni edificio, attuati con le modalità di cui al precedente punto A) sono sempre ammesse:

- il cambiamento delle destinazioni d'uso purché rientri tra quelle compatibili con il carattere residenziale della zona.

C) CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE

Nel rispetto di quanto previsto nelle schede di progetto ed a seguito di quanto indicato si definiscono i seguenti caratteri edificatori:

- **Destinazioni:** art. 7a

- **Distanze:** le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei modi seguenti:

- da confini: ml. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti con atto registrato e trascritto, in allineamento predominante alle preesistenze;
- da strade: secondo allineamenti esistenti o prescritti da P.R.G., ove però non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere 5,00 ml.;
- da edifici:
 - * da pareti entrambe finestrate: ml. 10,00;
 - * da edifici a confine: ml. 10,00; oppure in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga;
- tra pareti di cui una finestrata: ml. 10,00
- tra pareti entrambe cieche: in aderenza o a ml. 5,00
- quelle previste dalle schede progettuali.

- **Altezza:**

* indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento (dell'edificio o delle modificazioni) nel contesto dell'area

di appartenenza;
* quelle previste dalle schede progettuali.

Per tutti gli edifici è previsto il mantenimento o rifacimento della copertura a falde con manto di copertura in coppi o tegole di laterizio e l'eliminazione delle superfetazioni e tettoie.

D) DECORO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.

Le opere di intonacatura e tinteggiatura delle facciate dovranno essere eseguite utilizzando materiali e colori propri della tradizione locale, in sintonia con il contesto edilizio del centro storico. I muri perimetrali dovranno perciò essere intonacati e tinteggiati con tonalità caratteristiche delle tradizioni locali.

Gli infissi e gli oscuranti dovranno essere realizzati con materiali e colori che non si discostino dalle colorazioni tradizionalmente presenti; preferibilmente essi dovrebbero essere realizzati in legno.

Eventuali elementi lapidei da utilizzare per il rivestimento o la decorazione delle facciate dovranno preferibilmente essere scelti tra quelli presenti nel territorio. È consigliato l'utilizzo di elementi vetrati trasparenti mentre è vietato l'utilizzo di vetri a specchio. Le ringhiere metalliche dovranno essere quanto più possibile progettate o scelte in sintonia con i prospetti esistenti.

La scelta delle canne fumarie deve rispettare per dimensione e materiali quelle tradizionali.

Gli elementi contrastanti con le caratteristiche storiche dell'ambito perimetrato come Zona A - Centro Storico dovranno essere rimossi; in particolare si fa riferimento a scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere apposte sulle facciate degli edifici che non rispettino le caratteristiche storiche del contesto.

Le insegne commerciali potranno essere collocate su appositi supporti nello spazio scoperto privato di pertinenza degli edifici, senza intaccarne i prospetti, oppure essere installate all'interno delle vetrine e/o delle finestre.

Gli interventi sulle reti di pubblica illuminazione dovranno rispettare il particolare ambiente nel quale si collocano evitando la sovrapposizione di cavi aerei sulle facciate; se ciò non fosse possibile si dovrà perlomeno prevedere la tinteggiatura di tali cavi nel colore delle facciate da essi interessate in modo da ridurre l'impatto.

Per un maggiore controllo della coerenza degli interventi è comunque consigliata la predisposizione di appositi Piani di settore che regolino le scelte relative al colore delle facciate e ai caratteri dei fronti commerciali.

Decoro degli spazi aperti

Gli spazi aperti di pertinenza degli edifici normati in modo specifico dalle presenti N.T.A. e ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico dovranno essere opportunamente sistemati e tenuti sgombri da depositi o manufatti impropri. Gli spazi aperti privati dovranno essere trattati superficialmente come di seguito prescritto:

- nel caso rimangano di uso esclusivamente privato dovranno essere sistemati a verde alberato o pavimentati in grigliato erboso nelle parti destinate alla sosta autoveicoli. In alternativa tali spazi potranno essere parzialmente o del tutto pavimentati in pietra locale o porfido;

- nel caso siano destinati ad uso pubblico e/o collettivo questi spazi dovranno configurarsi come corti pavimentate in lastre di pietra locale o simili eventualmente alberate oppure come giardini alberati. Tali spazi privati ad uso pubblico dovranno essere opportunamente illuminati e attrezzati per la sosta delle persone.

Le recinzioni delle aree private che prospettano sullo spazio pubblico o che perimetrano superfici di uso pubblico dovranno essere realizzate:

- con siepi, quale che ne sia l'essenza, la cui altezza non potrà essere superiore a 1,50 mt., se prospettano su spazio pubblico, o la cui altezza rispetti la distanza dai confini fissata dall'art. 892 del Codice Civile se a confine con spazi privati;

- con muri intonacati, in mattoni faccia a vista o in pietra di altezza massima pari a 1,50 mt. eventualmente affiancati da siepe.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi concordati con il Comune e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Articolo 10 - ZONE B - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

Tali zone, con prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 7a, sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratterizzate dalla quasi totale edificazione.

DESTINAZIONI: Art. 7a

INTERVENTI AMMESSI SULL'EDIFICATO in diretta attuazione del P.R.G.

a: riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.40 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70. I sottotetti con altezza media superiore a ml. 2.40 concorrono in ogni caso a determinare volume

b: riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente.

Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio andranno demoliti senza ricostruzione.

Ai fini degli ampliamenti, delle nuove costruzioni e ricostruzioni valgono le seguenti norme:

1. **TIPOLOGIA EDILIZIA:** Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificato mentre nelle ricostruzioni e nelle nuove costruzioni gli edifici devono essere del tipo isolato a blocco, a schiera od in linea, l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a giardino. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono far parte integrante del corpo stesso del fabbricato.
2. **DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF):** La densità edilizia fondiaria non può superare quanto indicato nel repertorio normativo per ogni area definita nella Tav. 13.3 sc. 1:2000 di P.R.G. o secondo la volumetria predeterminata indicata negli elaborati di progetto.
3. **INDICE DI COPERTURA (IC):** L'indice di copertura non deve essere superiore al 35% della superficie del lotto.
4. **ALTEZZA DEI FABBRICATI (H max):** I fabbricati non possono superare quanto indicato nel repertorio normativo per ogni area definita nella Tav. 13.3 sc. 1:2000 di P.R.G..
5. **DISTANZA DALLA STRADA (DS):** Di norma, ove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia valicabile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00.
6. **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI (DC):** minimo ml. 5.00; sono ammesse distanze minori o a confine, previo asservimento urbanistico registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto 7.
7. **DISTACCO TRA I FABBRICATI (DF):** Si distinguono i seguenti casi:
 - tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche con strada e spazio pubblico interposto, la distanza non deve essere inferiore (alla semisomma delle altezze) con un minimo di mt. 10 (dieci);
 - tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate è in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5.00;
 - la costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con una altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.
8. Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od a orto con alberature.

Fabbricati con portici ad uso pubblico, potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione

pubblica e con la viabilità e non concorrono a formare il volume; i portici privati concorrono a formare il volume.

I parametri di cui ai punti 3 e 4 sono applicabili anche in caso di demolizione e ricostruzione.

E' consentita la demolizione e ricostruzione del volume esistente fino ad un massimo di cubatura pari all' indice esposto in repertorio.

E consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati a condizione che venga installata una appropriata pompa di sollevamento.

Articolo 11 - ZONE C1: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE

Zone con prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 7a urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

DESTINAZIONI: Art. 7a

A) INTERVENTI AMMESSI SULL'EDIFICATO IN DEROGA AGLI INDICI STEREOMETRICI:

a: riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.60 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70. I sottotetti con altezza media superiore a ml. 2.40 concorrono in ogni caso a determinare volume.

b: riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente .. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto **b** andranno demoliti senza ricostruzione.

B) INTERVENTI AMMESSI PER I NUOVI FABBRICATI PER GLI AMPLIAMENTI E DEMOLIZIONI CON RICOSTRUZIONE:

- 1) TIPOLOGIA EDILIZIA: edifici di tipo isolato, a schiera o in linea, e comunque nel rispetto di quanto indicato nelle tavole di P.R.G. sc. 1:2000 per ogni area e lotto libero.
- 2) DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA: **If** come da repertorio normativo solo nei lotti ineditati, o in presenza di sagoma limite nuovi edifici.
secondo la volumetria predeterminata indicata negli elaborati di progetto:
- 3) INDICE MASSIMO DI COPERTURA FONDIARIA: **Rc** = 30% dell'area di lotto
- 4) ALTEZZA MASSIMA: **H max** = 7.50 ml.
- 5) NUMERO MASSIMO DEI PIANI: **Np** = 2
- 6) LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI: **Lf** = ml. 30.00
- 7) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: **Dc** = minimo ml. 5.00 o a confine, previo asservimento urbanistico registrato
- 8) DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI: **Df** minimo = ml. 10.00 da pareti entrambe finestrate. Tale distanza potrà essere ridotta a mt. 5.00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate; da edifici a confine ml. 10,00; oppure in aderenza per almeno 1/3 della parte piu' lunga
- 8a) DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO (artigianale e/o industriale) IN ZONA D1 e D2:: **Df1** minimo = ml. 30.00;

9) DISTANZA DALLE STRADE: **Ds** = ml. 7.50 o in allineamento alle preesistenze o a previsioni planimetriche relative a strumenti urbanistici approvati.

10) Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od orto con alberature.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Fabbricati con portici ad uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità; i portici ad uso pubblico non concorrono a formare volume.

E consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati a condizione che venga installata una appropriata pompa di sollevamento.

Articolo 12 - ZONE C2: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, INEDIFICATE

Zone con prevalente destinazione residenziale od altre di cui all'art. 7a, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0.5 mc/mq.

Si applicano le norme del precedente articolo 11, salvo per quanto riguarda l'indice di densità edilizia, che è in questo caso territoriale: **It** max come da repertorio normativo per le rispettive aree.

L'edificazione nelle zone C2 è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo e deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) TIPOLOGIA EDILIZIA : unifam-bifamiliare, in linea, a schiera, isolata:
- 2) INDICE MASSIMO DI EDIFICABILITA':TERRITORIALE **It** = tra il 75% e il 100% della capacità indicata nel repertorio normativo e riferito alla superficie territoriale di zona come risulta dalle planimetrie di Piano Regolatore Generale (tav. n.13.3) e dal Repertorio Normativo.
- 3) ALTEZZA MASSIMA: **H max** = ml 7.50
ml 10,00 nel caso di fabbricati con tre piani interamente fuori terra;
- 4) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: **Dc** = minimo ml. 5.00 od a confine, con consenso dei terzi confinanti con atto registrato e trascritto, in allineamento predominante alle preesistenze da valutarsi in sede di Commissione Edilizia dal responsabile U.T.C. su parere conforme della C.E.C.
- 5) DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI: **Df** minimo = ml. 10.00. da pareti finestrate. Tale distanza potrà essere ridotta a mt. 5.00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate; da edifici a confine ml. 10,00; oppure in aderenza per almeno 1/3 della parte piu' lunga
- 6) DISTANZA DALLE STRADE: **Ds** = ml. 7.50 secondo allineamenti esistenti o prescritti da P.R.G., ove pero' non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere 5,00 ml. e comunque nel rispetto dell' art.27 della L.R. 61/85 e del Codice della strada
- 7) STANDARD - Gli standard sono quelli di cui alla L.R. 61/85, artt. 25 e 26, e comunque individuati nelle tavole di P.R.G. (TAV. 13.3) e quantificati nel Repertorio Normativo (Schede progetto) per singola area.
- 8) Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od orto con alberature
- 8a) DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO (artigianale e/o industriale) IN ZONA D1 e D2: **Df1** minimo = ml. 30.00;
- 9) PIANI ATTUATIVI ESISTENTI - Sono indicati in grafia di P.R.G. gli ambiti nei quali è convenzionato un piano attuativo. Si applicano in tali ambiti le norme del Piano Attuativo esistente. Gli indici che regolamentano tali aree si intendono qui riportati; mentre la validità dei succitati resta confermata per il periodo contenuto in convenzione dopo di che' saranno da ritenere valide le norme del presente Piano Regolatore Generale.

Articolo 13 - ZONE D1: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA ED ARTIGIANATO

Queste aree sono riservate all'edificazione di complessi produttivi operanti prevalentemente nell'ambito del settore secondario, e specificatamente dell'artigianato e della piccola industria secondo le destinazioni precisate all'art. 7b.

A) ZONE DI COMPLETAMENTO

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti norme:

- 1 INDICE MASSIMO DI COPERTURA FONDIARIA: **Ic** = max 50%
- 2 ALTEZZA MASSIMA: **H max** = . ml. 10.50 sempre
- 3 DISTANZE DAI CONFINI: **Dc** = minimo m. 5.00, od a confine, con consenso dei terzi confinanti con atto registrato e trascritto.
- 4 DISTANZE DALLE STRADE **Ds** = minimo m. 10.00 e comunque nel rispetto dell' art. 27 della L.R. 61/85 e del Codice della strada
- 5 DISTANZE TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA **Df** = minimo m. 10.00
- 5a) DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI AD USO ARTIGIANALE E/O INDUSTRIALE DAI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE IN ZONA C1 e C2:: **Df1** minimo = ml. 30.00;
- 6 Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi
- 7 Oltre all'indice massimo di copertura di cui al punto 1) è ammessa una superficie copribile per la realizzazione di tettoie ad uso parcheggio autovetture dipendenti in misura strettamente necessaria alle esigenze con un massimo comunque del 5% della Superficie del lotto. Per tali costruzioni con altezza massima 2,40 ml. non vale la distanza minima dai fabbricati e dai confini.

B) ZONE DI ESPANSIONE

L'attuazione dell'area D1 di espansione, è subordinata ad uno strumento attuativo;

Lo strumento attuativo dovrà rispettare le seguenti norme:

- 1 DESTINAZIONE D'USO: Art. 7b;
- 2 INDICE MASSIMO DI COPERTURA FONDIARIA: **Ic** = max 50%
- 3 DISTANZA DALLE STRADE **Ds** = mt. 10.00 e comunque nel rispetto dell' art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.
- 4 DISTANZA DAI CONFINI **Dc** = mt. 5.00
- 5 DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA **Df** = mt. 10.00
- 5a) DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI AD USO ARTIGIANALE E/O INDUSTRIALE DAI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE IN ZONA C1 e C2:: **Df1** minimo = ml. 30.00;
- 6 NUMERO PIANI : **Np** = massimo 2.
- 7 ALTEZZA MASSIMA: **H MAX** = 10.50 ml
- 8 Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi. Il 20 % della superficie del lotto deve essere piantumato con piante d'alto fusto, secondo apposito progetto che sarà approvato dalla Comm. Edilizia Comunale.

9 TIPOLOGIE EDILIZIE Il fronte di corpi di fabbrica caratterizzati dalla continuita' di piu' unita' produttive in linea non dovra' superare i ml. 60.

Variazioni di tipologie, dovranno essere codificate dallo strumento attuativo, avente valore di planovolumetrico vincolante.

Le soluzioni progettuali definite nel P.R.G. (tav. 13.3.2) vanno intese indicative per dimensioni ed ubicazione, ma restano vincolanti nei criteri informativi e comunque tutto nel rispetto dell' art. 11 della L.R. n. 61/85.

C) AREA PER ATTIVITA' DI INTERESSE COMUNE PER LA ZONA ARTIGIANALE

Nell'area, appositamente destinata ad attivita' di interesse comune per la Z.A., e' consentita l'edificazione di edifici per *attrezzature secondarie di servizio*.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle precisate all' art. 7.b.

N. piani: max 2
altezza: max 8.00 mt
VOLUMETRIA MASSIMA MC. 6.000
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA 50% della sup. fondiaria

D) STANDARD

Gli standard minimi sono quelli di cui alla L. R. 61/85, art. 25:

ZONA D1 di espansione

- 10% per opere di urbanizzazione primaria (verde + parcheggi)
- 10% per opere di urbanizzazione secondaria

La viabilita' di previsione indicata nelle tavole di progetto di P.R.G. Tav. 13.3 ha valore esclusivamente indicativo e puo' subire modifiche in sede di elaborazione dello strumento attuativo, e comunque nel rispetto dei criteri informativi.

Articolo 14 - ZONE D2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ARTIGIANATO DI SERVIZIO, COMMERCIO DIREZIONALITA' E SERVIZI PER LE ZONE PRODUTTIVE

Queste aree sono riservate all'insediamento di attivita' economiche integrative e complementari delle attivita' produttive della Zona D1, secondo le destinazioni precisate all'art. 7c.

A) ZONE IN DIRETTA ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'edificazione e' consentita in diretta attuazione del P.R.G. garantendo la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria pertinenti l'insediamento come stabilito dalla legislazione vigente, le quali possono essere realizzate anche contemporaneamente agli edifici nei modi e con le garanzie stabilite dal comune in sede di rilascio della concessione edilizia.

Per le attivita' commerciali deve essere prevista, in aggiunta ai parcheggi privati prescritti dalla legislazione vigente, una dotazione minima di parcheggi e spazi di manovra, pubblici e/o di uso pubblico, in misura non inferiore a 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto puo' essere conseguito, entro il limite del 50%, anche vincolando aree private alla specifica destinazione d'uso di parcheggio.

L'edificazione dovra' rispettare le seguenti norme:

- 1** DESTINAZIONE D'USO: Art. 7c;
- 2** INDICE MASSIMO DI COPERTURA FONDIARIA: **Ic** = max 50%

- 3 DISTANZA DALLE STRADE **Ds** = mt. 10.00 e comunque nel rispetto dell' art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.
- 4 DISTANZA DAI CONFINI **Dc** = mt. 5.00
- 5 DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA **Df** = mt. 10.00
- 5a) DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI AD USO ARTIGIANALE E/O INDUSTRIALE DAI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE IN ZONA C1 e C2:: **Df1** minimo = ml. 30.00;
- 6 NUMERO PIANI : **Np** = massimo 3
- 7 ALTEZZA MASSIMA: **H MAX** = 10.50 ml
- 8 Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi. Il 20 % della superficie del lotto deve essere piantumato con piante d'alto fusto, secondo apposito progetto che sara' approvato dalla Comm. Edilizia Comunale.
- 9 La composizione urbanistico-edilizia rappresentata nelle planimetrie del P.R.G. tav. 13.3 in scala 1:2000 ha valore indicativo dei criteri da seguire nella progettazione definitiva dagli interventi

B) ZONE con attuazione a mezzo di SUAO

L'attuazione dell'area D2 di espansione, è subordinata ad uno strumento attuativo;

Lo strumento attuativo dovrà rispettare le seguenti norme:

- 1. DESTINAZIONE D'USO: Art. 7b;
- 2. INDICE MASSIMO DI COPERTURA FONDIARIA: **Ic** = max 50%
- 3. DISTANZA DALLE STRADE **Ds** = mt. 10.00 e comunque nel rispetto dell' art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.
- 4. DISTANZA DAI CONFINI **Dc** = mt. 5.00
- 5. DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA **Df** = mt. 10.00
- 5a) DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI AD USO ARTIGIANALE E/O INDUSTRIALE DAI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE IN ZONA C1 e C2:: **Df1** minimo = ml. 30.00;
- 6. NUMERO PIANI : **Np** = massimo 2. Limitatamente alla zona uffici/abitazione è consentito edificare piani 3.
- 7. ALTEZZA MASSIMA: **H MAX** = 10.50 ml
- 8. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi. Il 20 % della superficie del lotto deve essere piantumato con piante d'alto fusto, secondo apposito progetto che sara' approvato dalla Comm. Edilizia Comunale.
- 9. TIPOLOGIE EDILIZIE: L'elaborato n. 13.3 individua un'area con la tipologia edilizia IN LINEA da adottarsi in fase di strumento attuativo ed edilizio. Il fronte di corpi di fabbrica caratterizzati dalla continuita' di piu' unita' produttive in linea non dovra' superare i ml. 60.
Variazioni di tipologie, dovranno essere codificate dallo strumento attuativo, avente valore di planovolumetrico vincolante.

Le soluzioni progettuali definite nel P. R. G. (tav. 13.3.) vanno intese indicative per dimensioni ed ubicazione, ma restano vincolanti nei criteri informativi e comunque tutto nel rispetto dell' art. 11 della L. R. n. 61/85.

Articolo 15 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONE IMPROPRIE

A) CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli impianti industriali, artigianali e commerciali in attività, insediati in zone e/o aree di diversa destinazione d'uso, sono suddivisi in n. 3 categorie: **A - B - C**.

1) Categoria "A": Attività produttive da ampliare:

Attività produttive - artigianali - industriali - commerciali, di interesse sociale ed economico e rilevanti per il tipo di produzione, numero di addetti e capacità produttiva.

Si tratta comunque di attività non rumorose, non moleste e non presenti nell'elenco delle aziende insalubri di prima classe; dotate di impianti per lo smaltimento dei rifiuti e ubicate esternamente ai centri abitati

2) Categoria "B": Attività produttive da bloccare:

Attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ubicate in zone di interesse ambientale, in presenza di immobili di particolare significato architettonico o di scarso interesse produttivo, economico e sociale o che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione

3) Categoria "C": Attività produttive da trasferire:

Attività produttive artigianali, industriali, commerciali, che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi e in presenza di immobili non confacenti con attività produttiva, vanno trasferite.

B) INTERVENTI EDILIZI

In tali categorie, la cui suddivisione è riportata al seguente articolo, sono ammessi gli interventi:

- Categoria "A"

Negli immobili già di pertinenza delle aziende, gli interventi possibili sono quelli previsti nelle schede di progetto C.2 allegate al repertorio normativo (allegato).

- Categoria "B"

Negli immobili classificati in questa categoria sono consentiti:

- conferma della destinazione d'uso esistente
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- inserimento di volumi tecnici per impianti tecnologici ed adeguamento igienico - sanitario, con un massimo di 30 mc.

- Categoria "C"

Per gli immobili esistenti in categoria C è previsto il trasferimento dell'attività nella zona produttiva D1 o D2

Per gli impianti industriali, artigianali e commerciali dismessi o da trasferire, il riutilizzo dell'immobile deve avvenire nel rispetto delle destinazioni di zona stabilite dal Piano Regolatore Generale.

C) NORME GENERALI

Nelle categorie, **cat. A e cat. B**, la cui elencazione e' riportata nell'allegato C al repertorio normativo, sono ammessi gli interventi come sopra definiti, previa stipula di convenzione tra il Comune e i proprietari degli impianti con cui si stabiliscono tempi, modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

Gli interventi edilizi devono:

- essere realizzati nel rispetto del carattere dell'ambiente, e in coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici del sito;
- completare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria al servizio degli insediamenti, ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale ;
- il progetto degli interventi edilizi deve comprendere anche gli spazi scoperti, la disposizione degli

- spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi;
- per le attività ricadenti in zona agricola deve essere prevista la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali e disposte lungo l'intero perimetro della superficie utilizzata dall'attività'.

D) OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'autorizzazione o la concessione edilizia sono subordinate alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di agibilità':

- 1) Oltre alla dotazione di parcheggi privati stabilita dalla legislazione vigente, e' prescritta la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura di:
 - parcheggi nella misura minima del 5% della sup. del lotto per attività' artigianali e industriali;
 - parcheggi nella misura minima di 1.00 mq. ogni 1.00 mq. di superficie lorda di pavimento della attività' commerciale;
- 2) spazi verdi nella misura minima del 5% della sup. del lotto per tutte le attività' artigianali, industriali e commerciali;
- 3) strade di accesso;
- 4) rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione;
- 5) reti tecnologiche: fognatura e/o impianti di depurazione e/o smaltimento rifiuti.

E) DECADENZA DELLA DESTINAZIONE D'USO

La cessazione o il trasferimento in altra sede, delle attività' rientranti nelle categorie **A** e **B**, comportano la decadenza dei benefici di cui al presente art. 15 e il conseguente adeguamento, di destinazione d'uso del fabbricato o della parte di esso utilizzato dall'attività' stessa, a quanto consentito dalle norme di zona.

F) DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUGLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, COMMERCIALI, ALBERGHIERI, ESISTENTI AL 31° DICEMBRE 1999, LOCALIZZATI IN IFFORMITA' DALLE DISPOSIZIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE O CHE ABBIANO RAGGIUNTO I LIMITI DI EDIFICABILITA' DELLA ZONA.

1) - FINALITA'

Gli interventi sono diretti al mantenimento e allo sviluppo delle attività industriali, artigianali, commerciali, alberghiere, esistenti al 31 dicembre 1999, identificate nelle schede di progetto allegate alle presenti norme.

Gli interventi devono:

- a.1)- essere realizzati nel rispetto del carattere ambientale, in coerenza con la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito, con la possibilità di modificare la configurazione del suolo esistente evitando le deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.
- a.2)- completare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio degli insediamenti, ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale nei termini indicati nelle schede di progetto allegate e nel successivo punto "D".

2) - INTERVENTI EDILIZI

Sono consentiti gli interventi riportati nelle specifiche schede dell'allegato C, nel rispetto delle seguenti norme:

- b.1)- Le utilizzazioni in atto devono essere mantenute, così' come indicato nelle schede di progetto.

- b.2)- Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, devono rispettare le previsioni planovolumetriche in scala 1:500 o 1:1000 riportate nella scheda di progetto, che riguardano i valori massimi consentiti per la superficie coperta, il volume edilizio, l'altezza massima.
- Per i distacchi valgono le indicazioni riportate nella scheda di progetto e per quanto non specificato valgono le disposizioni di zona del Piano Regolatore Generale.
- Le superfici e i volumi massimi consentiti all'interno dell'ambito di intervento si ottengono sommando alle superfici e ai volumi esistenti gli ampliamenti consentiti.
- Sono fatte salve le maggiori altezze previste dal Piano Regolatore Generale.
- b.3)- Il progetto degli interventi edilizi deve comprendere anche gli spazi scoperti, da sistemare sulla base delle indicazioni riportate nelle previsioni planovolumetriche in scala 1:500 o 1:1000 della "Scheda di progetto".

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi riportati nella scheda, sono vincolanti nella quantità complessiva pari al 10% della superficie territoriale.

La sistemazione degli spazi scoperti deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da evitare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti dall'ambiente circostante.

Per i parcheggi valgono comunque le disposizioni del successivo punto C).

3) - PARCHEGGI

Oltre alla dotazione di parcheggi privati stabilita dalla legislazione vigente, è prescritta la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura di:

- c.1)- per attività artigianali e industriali: 5% della superficie territoriale;
- c.2)- per attività commerciali: mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Gli spazi per parcheggio comprendono le aree per la sosta, la manovra e l'accesso degli automezzi come indicato nelle planimetrie delle schede di progetto.

4)- OPERE DI URBANIZZAZIONE E SALVAGUARDIA DALL'INQUINAMENTO AMBIENTALE.

L'autorizzazione e la concessione edilizia sono subordinate alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- d.1)- strade di accesso;
- d.2)- parcheggi nella misura minima sopra indicata e nel rispetto delle quantità, indicate per ogni attività, nelle schede di progetto;
- d.3)- spazi verdi nella misura minima indicata nelle schede di progetto;
- d.4)- rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione;
- d.5)- reti tecnologiche: fognatura e/o impianti di depurazione e/o smaltimento rifiuti.

Ogni progetto deve essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste, e della valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante: alterazione ambientali, aumento del traffico, emissioni di rumori, odori, polveri, acque reflue, produzione di rifiuti solidi, ecc.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo, ed una diversa configurazione degli spazi pubblici.

5) - CONVENZIONE

Gli interventi di cui sopra sono soggetti alla stipula di una Convenzione tra il Comune e i proprietari delle attività con cui si stabiliscono in particolare tempi, modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

La convenzione viene redatta sulla base dello schema di convenzione allegato al Piano Regolatore Generale.

6) - DISPOSIZIONI FINALI

a) - il progetto deve essere redatto sulla base di un rilievo topografico del terreno interessato, in scala adeguata, con la specificazione :

a.1) - della superficie fondiaria, della superficie coperta e di pavimento, del volume edilizio, delle altezze dei singoli corpi di fabbrica, dei distacchi;

a.2) - delle attuali sistemazioni degli spazi scoperti con la specificazione delle alberature esistenti.

b) - La concessione edilizia viene rilasciata a seguito della riscontrata legittimità delle preesistenze edilizie indicate nella scheda di progetto come "**edificio esistente**".

Articolo 16 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

A) SOTTOZONE AGRICOLE

Si richiamano le disposizioni generali relative al P.R.G. - Zona E ed alla normativa regionale vigente in materia (L.R. n. 24 del 5.03.85,), nonché i nuovi parametri riassunti nelle tabelle che seguono relative alle singole sottozone in cui viene suddivisa la zona rurale:

E2 di salvaguardia ambientale - aree che, mantengono considerevoli aspetti della composizione originaria del paesaggio per le quali gli obiettivi consistono nella conservazione integrale dell'assetto naturalistico e delle sue dinamiche evolutive con l'eliminazione o la massima riduzione possibile di ogni interferenza antropica in grado di minacciarle.

E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3 - aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per la relativa residenza;

E4 – speciali – aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di aggregati rurali;

B) NORME GENERALI

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente normativa, estendono sul terreno del proprietario un vincolo di "non edificazione" ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85, fatte salve le facoltà previste dall'art. 5 della medesima legge regionale. All'atto della concessione edilizia per le nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamento o demolizione e ricostruzione viene istituito il vincolo di non edificazione nel fondo di pertinenza a cura e spese del concessionario.

Gli interventi consentiti devono di norma essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e in particolare con i caratteri tipologici e formali degli edifici di interesse storico e architettonico-ambientale, degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

- 1) Le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, sono

ammesse le tegole di laterizio di colore rosso mattone; le sporgenze di gronda non devono superare i cm. 50. La pendenza delle falde non deve essere superiore al 35%

- 2) Le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame o lamiera preverniciata colore testa di moro o simile
- 3) I materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosato chiaro, avorio chiaro, bianco, giallo) oppure con superfici di intonaco liscio a calce a fresco o a marmorino, colorato come sopra;
Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero e simili.
- 4) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza;
- 5) Sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri di legno del tipo a libro o a ventola semplice;
- 6) Non sono ammessi poggiali, ed altre forme di pensiline a sbalzo mentre sono consentite eventuali terrazze in nicchia (logge)
- 7) E' vietata la costruzione di scale esterne, escluse quelle con altezza inferiore a m 1.00;
- 8) E' proibita la formazione di terrapieni a ridosso delle abitazioni.
- 9) Le recinzioni con altezza massima di ml. 1.50 possono essere ammesse solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e dovranno essere realizzate in:
 - rete plastificata con siepe accostata
 - mattoni a vista con copertina di pietra o laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato con altezza massima di ml. 1.00;
 - in ferro o in legno con semplici elementi verticali
- 10) Nel caso di ampliamenti che non comportano anche la ristrutturazione globale dell'edificio originario, e' consentita la realizzazione dell'intervento con adeguamento per forma, materiali, forometria dell'edificio originario non oggetto di ristrutturazione, nel rispetto dei punti sopra indicati.

La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, deve essere sempre finalizzata alla dotazione di attività connesse alla produzione agricola.

Eventuali nuove strade interpoderali devono preferibilmente utilizzare tracciati di capezzagne esistenti.

La creazione di nuovi accessi nella viabilità pubblica è consentita solo in caso di riscontrate necessità al fine della razionale organizzazione del fondo.

Vanno salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo ed i canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità dell'attività agricola.

Le aziende agricole aventi il fondo rustico inserito in più' sottozone, ai fini della presente normativa, vengono considerate come facenti parte della sottozona che interessa la percentuale di superficie maggiore

In tutte le sottozone, E2, E2 di salvaguardia ambientale, E3 ed E4, negli interventi di ristrutturazione, restauro, ampliamento e demolizione e ricostruzione in loco, sono possibili per tutti i fabbricati modifiche al numero delle unità immobiliari.

C) PRESCRIZIONI

a) AMPLIAMENTI RESIDENZIALI

L'ampliamento sia all'interno dell'edificio esistente, sia in prolungamento di questo, è subordinato alla presentazione di un progetto generale di sistemazione dell'intero corpo di fabbrica, oggetto di trasformazione.

Dovranno essere previste: l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, la demolizione di eventuali poggiali, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture; le norme di cui al presente articolo non vanno applicate agli edifici rurali di antica origine, di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, debitamente perimetrati nelle tavole di zonizzazione e normati nelle schede B allegate al repertorio normativo.

Per gli ampliamenti residenziali dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- 1) Altezza: conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto delle altezze minime interne, previste dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili;
- 2) Distanza minima dai confini: **Dc** = ml. 5.00 od a confine, con consenso dei terzi confinanti con atto registrato e trascritto, in allineamento predominante alle preesistenze da valutarsi in sede di Commissione Edilizia dal responsabile U.T.C. su parere conforme della C.E.C.
- 3) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: **Df** = ml. 10.00 oppure ml. 5.00 tra pareti non finestrate;
- 4) La forma dell'edificio deve essere prevista in aggregazione del volume esistente ed in allineamento lungo un asse principale, posto conformemente a quello degli eventuali edifici storici della zona ove si realizza l'intervento;
- 5) Non è consentita la costruzione di ambienti interrati o seminterrati.

b) NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI

Nell'ipotesi di nuova edificazione, dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- 1) Tipologia isolata
- 2) Altezza massima: **H max** = ml. 7.00
- 3) Numero massimo dei piani: **Np** = 2 oltre al sottotetto; non sono ammessi piani interrati
- 4) Distanza minima dai confini: **Dc** = ml. 5.00
- 5) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: **Df** = ml. 10.00
- 6) Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G. tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.
- 7) Le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura
- 8) La forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole

c) ANNESSI RUSTICI

La tipologia degli annessi rustici in genere, ricovero attrezzi agricoli, magazzini, stalle, allevamenti non a carattere industriale, ecc. dovrà essere: con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura con materiale tradizionale, oppure anche costruito con tecniche recenti purché adatte allo spazio ad edificazione rurale.

- 1) Altezza massima: **H max** = ml. 5.00 salvo esigenze particolari e documentate
- 2) Numero massimo dei piani: **Np** = 1

- 3) Distanza minima dai confini: **Dc** = ml. 5.00
- 4) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: **Df** = ml. 10.00
- 5) Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G. tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.
- 6) Le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura
- 7) La forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole; non sono consentiti fabbricati rurali a piu' piani.
- 8) Le finestrate devono avere il davanzale ad altezza non inferiore a ml. 1.50 dal pavimento.
- 9) Gli annessi rustici dovranno avere una netta individualità edilizia; se la costruzione fosse in aderenza, questa dovrà essere divisa dalla parte abitativa.

Articolo 17 - SOTTOZONA E2

Trattasi di aree di primaria importanza per la funzione agro-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni, in cui le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti (aggregati abitativi) e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela del territorio agricolo.

Per il calcolo dei volumi ammissibili e della corrispondente estensione del vincolo di non edificazione sul fondo aziendale, vanno applicati gli indici di densità edilizia dell'art. 3 L.R. 24/85. Per volumi superiori ai 600 mc, ai fini del computo degli oneri di concessione edilizia, si fa' riferimento all'art. 88 della L.R. 61/85 .

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

E' altresì ammessa l'edificazione di annessi rustici in adiacenza ad edifici preesistenti o entro il limite degli aggregati abitativi, definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del fondo rustico così come specificato al punto 5 del presente articolo, con gli ampliamenti previsti dall'art. 6 comma 2° della succitata Legge.

La richiesta per la costruzione degli annessi rustici, entro i limiti massimi, di seguito specificati, dovrà essere accompagnata da relazione giustificativa dettagliata di un tecnico competente in materia (perito agrario, dottore agronomo, dottore forestale, geometra, ecc.), da cui si evinca l'esigenza e la funzionalità degli annessi rustici richiesti per la conduzione del fondo, nonché il loro carattere di miglioramento fondiario in relazione alla convenienza economica dell'investimento . Ove fossero superati i limiti di copertura del 3% della superficie del fondo rustico, secondo quanto previsto dal succitato art. 6 comma 2° della L.R.24/85, sarà necessaria apposita certificazione dell'Ispettorato Agrario attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere a fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la superficie di pavimento massima ammissibile.

Di seguito si indicano gli interventi edilizi ammessi:

A) NUOVE COSTRUZIONI O IMPIANTI

- 1^ casa di abitazione (prima casa), per il titolare od affittuario dell'azienda agricola, ordinata alla residenza della famiglia rurale costituita anche di piu' unità abitative da edificarsi in aree attigue agli edifici preesistenti
- annessi rustici ,
- serre di qualsiasi tipo ,
- impianti di acquacoltura ,
- allevamenti zootecnici intensivi.

B) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO

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

- per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 ed ai sensi della legge 1089/39 solo il restauro conservativo (vedere successivi artt. 20 e 31),
- la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumit ,
- l'ampliamento massimo fino a mc 800, per ogni singola unit  abitativa, compreso l'esistente, per la residenza stabilmente abitata da almeno 7 anni: l'ampliamento sar  sempre possibile anche se sul fondo rustico non sono presenti annessi rustici, se invece ci sono annessi rustici dovr  essere utilizzata la parte rustica contigua all'edificio, sempre che non sia necessaria alla conduzione del fondo; ove cio' non sia possibile si deve utilizzare un'eventuale parte rustica non contigua purch  rientrante nello stesso aggregato abitativo: in questo caso per utilizzazione della parte rustica e' da intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non gi  della struttura che anzi andr  demolita per una porzione di cubatura non inferiore a quella usata per l'ampliamento.

Per poter realizzare l'ampliamento senza dover ricorrere all'utilizzazione della parte rustica si dovr  allegare alla domanda di concessione l'attestazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura che l'annesso rustico e' necessario alla conduzione del fondo,-

l'ampliamento massimo fino a mc 1.200, compreso l'esistente, per usi agrituristici per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31.1.75 n  21 assoggettando i volumi eccedenti i mc 600 a vincolo ventennale d'uso per attivit  agrituristiche,

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

C) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI UBICATI SULLE FASCE DI RISPETTO

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1.04.68 n  1404, in quelle di rispetto del nastro stradale e delle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, anche in assenza della disponibilit  della superficie minima e del apporto di densit  edilizia di cui all'art. 3 della L.R. 24/85 e della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario, sono consentite le seguenti opere con la precisazione che ogni ampliamento sar  autorizzato purch  non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada:

- solo il restauro per gli edifici individuati a norma, dell'art.10 della L.R. 24/85 e dalla L.1089/39 come, definito ai successivi artt. 20 e 3,
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e, ristrutturazione edilizia, come definito dall'art. 31, della Legge 5.8.78 n  457,
- la demolizione e la ricostruzione fuori dalle fasce, di rispetto, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 della L.R. 24/85;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne, ampliamento della destinazione residenziale di singole unit  edilizie o fabbricati stabilmente abitati da almeno sette anni, da realizzarsi con il recupero dell'eventuale rustico, fino a complessivi mc 800.

E' ammessa anche la utilizzazione di una parte rustica non contigua purch  rientrante nello stesso aggregato abitativo ed in questo caso per utilizzazione della parte rustica deve intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non gi  della struttura che anzi andr  demolita per una porzione di cubatura non inferiore a quella usata per l'ampliamento; nel caso in cui l'ampliamento sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o associato e degli addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti della stessa, viene normato dall'art. 3 della L.R. 24/85 per quanto concerne la superficie minima del fondo e l'indice di edificabilit ; anche in questo caso pero' l'ampliamento pu  essere attuato solo con il recupero di annessi rustici come prescritto per gli ampliamenti in generale; nel caso in cui l'ampliamento del fabbricato esistente venga ubicato al di fuori della fascia di rispetto si applicano le norme di cui al precedente punto B relative agli ampliamenti fino a mc 800 (comma 1  intervento terzo);

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

1) COSTRUZIONE DELLA PRIMA CASA

- Ubicazione della nuova costruzione: in aree contigue agli edifici preesistenti; (aggregato abitativo)
 - Indice di edific. fondiaria: L.R. 24/85 art. 3
 - Sup.minima del fondo rustico: L.R. 24/85 art. 3
 - Numero massimo piani abitabili: n° 2,
 - Altezza massima degli edifici: m 7,00
 - Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada
 - Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o in aderenza di costruzioni a confine
 - Distanza minima tra edifici con pareti finestrate m 10,00
- Distanza minima tra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza

2) AMPLIAMENTO DI FABBRICATI AD USO ABITATIVO

- Indice di edificabilità fondiaria: L.R. 24/85 art.3 e art. 4 (per ogni singola unità abitativa
- Superficie minima del fondo: L.R. 24/85 art. 3; nel caso dell'art. 4 non prevista
- Numero massimo dei piani abitabili: n. 2 con la possibilità di raggiungere in ogni caso un numero di piani uguale a quello del fabbricato da ampliare
- Altezza massima degli edifici: m 7,00 con la possibilità in ogni caso di raggiungere l'altezza del fabbricato da ampliare
- Distanza minima dalle strade: D.M. 1.4.68. Nel caso di ampliamenti di fabbricati ubicati nelle fasce di rispetto non si deve sopravanzare verso strada il fabbricato esistente
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o in aderenza di costruzioni a confine
- Distanza minima tra edifici con pareti entrambe finestrate ml. 10.00. Distanza minima tra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza.

3) DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI IN LOCO DI EDIFICI UBICATI AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario anche in deroga ai parametri metrici del presente Regolamento e di Legge. Sono in ogni caso ammessi gli ampliamenti di cui ai precedenti punti 2 e 3.

4) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI UBICATI NELLE FASCE DI RISPETTO

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

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

- Il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio con le possibilità di ampliamento di cui ai precedenti punti 2 e 3
- distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate m 10,00 distanza minima tra edifici con pareti non finestrate m 5,00 o in aderenza
- Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.

5) ANNESSI RUSTICI

La costruzione di annessi rustici (con esclusione delle stalle) è ammessa in rapporto alla qualità delle singole colture, sempreché sia comprovata la necessità dell'intervento sulla scorta di una relazione tecnica, economica ed il fondo abbia le seguenti superfici minime, con le seguenti limitazioni di densità edilizia:

- a) di 1 ha con un rapporto di copertura del 2% del fondo rustico per i terreni a coltura estensiva (prato, cereali);
- b) di 0,5 ha con un rapporto di copertura del 3% del fondo rustico per le colture intensive (orticola, frutteto, vivai).
- c) Per i fondi agricoli la cui superficie sia inferiore ai limiti di cui ai precedenti punti a) e b), con un rapporto di copertura dell'1% con massimo di 50 mq.;

- Numero massimo dei piani: n°1
- Altezza massima dei fabbricati: m 5
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5, in aderenza per costruzioni a confine
- Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.
- Distanza minima tra fabbricati e corpi di uno stesso edificio: m 10,00 o in aderenza a fabbricato ubicato a confine

6) ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INTENSIVI (INDUSTRIALI)

Gli allevamenti zootecnici industriali sono regolamentati dalla D.G.R. N. 7949 del 22.12.1989

- Rapporto di copertura rispetto alla superficie del fondo: 50%
- Altezza massima: m 7,00
- Numero massimo dei piani: n° 1
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 50,00
- Distanza minima dalle Z.T.O. A, B, C, ed F del P.R.G
- allevamenti di suini: m 500,00
- allevamenti avicunicoli: m 300,00
- allevamenti di bovini: m 200,00
- Distanza minima dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile: m 500,00
- Distanza minima dalle strade: m 50,00
- Distanza minima dalle abitazioni a servizio dell'impianto: m 30,00
- Distanza minima dalle abitazioni: m 100,00
- A servizio degli allevamenti intensivi e' ammessa la costruzione di una abitazione per il conduttore o il custode con un volume massimo di 600 mc se e' dimostrato che per la conduzione dell'impianto e' necessaria l'attivita' lavorativa di una persona a tempo pieno

7) IMPIANTI DI ACQUACOLTURA

Le prescrizioni per i fabbricati di pertinenza fanno riferimento alla normativa per gli annessi rustici
Per l'impianto vero e proprio (vasca) valgono le seguenti prescrizioni

- Distanza minima dai confini di proprietà: m 20,00
- Distanza minima dalle abitazioni: m 20,00
- Distanza minima dai fabbricati non a servizio dell'impianto: m 10,00

8) SERRE

- Rapporto di copertura per le serre senza struttura muraria fuori terra (tipo A): nessun limite
- Rapporto di copertura per serre con strutture murarie fuori terra (tipo B): 50 %
- Altezza massima (tipo B): m 5,00
- Distanza dai confini di proprietà (solo per serre tipo B): m 5,00
- Distanza dalla strada (solo per le serre tipo B): prescrizioni tav. 13.1 di P.R.G.

Ogni serra mobile, purché volta alla produzione o forzatura della coltura può essere installata senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire, come per gli altri interventi edificatori, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla L. 29.6.39 n° 1497.

9) DESTINAZIONI D'USO

Nelle sottozone E2 sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziali, di tipo agricolo e di tipo agriturismo. Per i fabbricati esistenti sono ammesse le variazioni di destinazioni d'uso di cui al successivo art. 18.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti difformi da quelle previste nel 1° comma del presente punto 10, normate dai successivi articoli.

Nella sottozona E2) sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7, della legge regionale 24/85; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo L'ambito che garantisce la massima tutela della integrità del territorio agricolo e' l'area determinata dal raggio di m 100,00 intorno agli edifici esistenti.

Per le destinazioni d'uso diverse da quelle abitative si fa riferimento alle distanze previste dal D.G.R.

ARTICOLO 18 - SOTTOZONA E2 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Per i fabbricati esistenti su queste superfici, caratterizzate da sistemazioni di pregio ambientale e da formazioni di importanza paesaggistica ed ecologica, vengono ammessi solo i seguenti interventi:

- ampliamenti ai sensi artt. 4 e 5 L.R. 24/85;
- per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 quanto previsto dal successivo art. 20;
- restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ampliamenti per adeguamenti igienico sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la copertura di scale esterne esistenti alla data dell'adozione del P.R.G. e legittimate;
- la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticita' o di tutela della pubblica incolumita';
- le serre cosi' come descritte nei commi 8 e 10 dell' art. 6 della L.R. 24/85;
- annessi rustici nei limiti del 3% del fondo rustico se misura fino a 5 Ha, del 2% se il fondo e' maggiore.

Non sono ammessi:

- la costruzione di nuovi edifici di tipo abitativo
- gli allevamenti zootecnici intensivi
- gli impianti di acquacoltura
- le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra.

Andranno per quanto possibile salvaguardate e preservate le attuali destinazioni forestali e la sistemazione idraulico agraria dei terreni.

Per gli interventi previsti, valgono le seguenti norme:

1) AMPLIAMENTI PER ADEGUAMENTI IGIENICO-SANITARI PER DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI E PER LA COPERTURA DI SCALE ESTERNE

Detto tipo di ampliamento, ammissibile anche nelle fasce di rispetto, non dovra' modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni, eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, prevedere l'eventuale formazione di servizi igienici, se mancanti, e la chiusura di scale esterne. I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Sono in ogni caso sempre permessi ampliamenti, compreso il volume esistente, sino a 150 mc.

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

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

2) DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI IN LOCO DI EDIFICI UBICATI AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticita' o di tutela della pubblica incolumita' il fabbricato dovra' essere riedificato nello stesso sedime anche se in deroga ai parametri metrici del presente Regolamento e di Legge

Eventuali parziali scostamenti devono essere giustificati dagli ampliamenti ammessi o da documentate esigenze costruttive.

Il nuovo fabbricato dovra' mantenere la cubatura iniziale con possibilita' di ampliarla secondo quanto previsto dal precedente punto 1.

3) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI UBICATI NELLE FASCE DI RISPETTO

Per detti interventi nel caso di ricostruzione in loco così come previsto dall'art. 7 della L.R. 24/85 si richiama la circolare regionale n. 4/86 con l'obbligo di ubicare l'edificio nella posizione meno pregiudizievole per la Pubblica Amministrazione

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

Il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio

- sono ammissibili gli adeguamenti igienico-sanitari di cui al precedente punto 1

distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o in aderenza nelle costruzioni a confine

distanza minima tra edifici con pareti finestrate m 10,00;

distanza minima tra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza

Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10,00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.

4) SERRE

Per le serre valgono le seguenti norme

- Rapporto di copertura per le serre fisse senza struttura muraria fuori terra (tipo A) o mobili (tipo C): nessun limite ,

- Distanza dai confini ml. 5, dalle strade 10 e dai fabbricati non sono previste distanze minime . Ogni serra mobile, purché volta alla produzione o forzatura della coltura può essere installata senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire, anche per i precedenti interventi edilizi, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29.6.39n. 1497.

5) DESTINAZIONI D'USO

Nelle sottozone **E2 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE** sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziali e di tipo agricolo. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti (punto 5) normate dai successivi articoli 19, 20 e 21. Sono ammesse le destinazioni agrituristiche per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31.1.75 n. 21.

Per gli interventi edilizi relativi si applicano le norme di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3

La zona agricola E2 di salvaguardia ambientale dovrà essere tutelata evitando di norma, opere che comportino una loro alterazione o mutamento delle caratteristiche originarie, quali deviazioni rettifiche dei corsi d'acqua o fossati, interramenti, tombinature, abbattimento o estirpazione delle alberature di contorno, ecc..

- Ai proprietari di terreni spetta la conservazione e manutenzione dei filari alberati e di altre essenze arboree ed arbustive presenti, nonché la sostituzione degli esemplari privi di vita con piante della stessa specie o comunque con altre essenze autoctone o naturalizzate.

Gli interventi edificatori che verranno realizzati dovranno rispettare le seguenti direttive:

1) l'adozione di forme planivolumetriche semplici aventi sagoma a forma quadrata o rettangolare, che nel caso di edifici a schiera viene ampliata per aggregazione;

2) l'adozione di coperture regolari a due falde o a padiglione e manto in tegole laterizie a canale, con linee di gronda e di colmo a livelli il più possibile costanti;

3) l'adozione di poggiali in nicchia o comunque contenuti entro la sagoma dell'edificio;

4) l'esclusione di pensiline, tettoie ecc.;

5) l'esclusione delle scale esterne;

6) chiarezza di alternanza tra pieni e vuoti e l'adozione di forometria modulari tra loro, con contorni semplici e serramenti con ante d'oscuro, porte e portoni in legno ;

7) l'esclusione di rivestimenti non strutturali; qualora venga adottato un paramento intonacato l'uso di materiali adeguati con finiture a civile (esclusione di graffiati, strolati ecc.) e tinte a calce.

E' vietata l'asfaltatura delle strade bianche esistenti.

Articolo 19 - SOTTOZONA E3

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

E' ammessa la costruzione della prima casa, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 24/85. La prima casa dovra' essere ubicata lungo la viabilita' e nei pressi degli aggregati abitativi esistenti.

Per il calcolo dei volumi ammissibili e della corrispondente estensione del vincolo di non edificazione sul fondo aziendale vanno applicati gli indici di densita' edilizia di cui al succitato art. 3. Per i volumi superiori ai mc 600, ai fini del computo degli oneri di concessione edilizia, si fa riferimento all'art. 88 della L.R. 61/85.

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

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

- che il fondo sia gia' alla data del 31.12.77 in possesso e/o detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia
- che la casa sia abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni
- che la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dall'art. 3 della L. R. 24/85 nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) ed almeno pari a quella minima nei casi di cui alle lettere f) e g)
- che il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite dei 1.200 mc e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo
- che sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a societa' o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.
- E' altresì ammessa l'edificazione di annessi rustici in adiacenza ad edifici preesistenti o entro il limite degli aggregati abitativi, definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico con gli ampliamenti previsti dall'art. 6 comma 2° della succitata Legge. La richiesta per la costruzione degli annessi rustici, entro i limiti massimi, di seguito specificati, dovra' essere accompagnata da relazione giustificativa dettagliata di un tecnico competente in materia (perito agrario, dottore agronomo, dottore forestale, geometra, ecc.), da cui si evinca l'esigenza e la funzionalita' degli annessi rustici richiesti per la conduzione del fondo, nonche' il loro carattere di miglioramento fondiario in relazione alla convenienza economica dell'investimento.

Di eseguito si indicano gli interventi edilizi ammessi:

A) NUOVE COSTRUZIONI

- n. 1 casa di abitazione (prima casa) ordinata alla residenza della famiglia rurale
- n. 2 casa di abitazione per famiglie diretto-coltivatrici

Con le stesse prescrizioni e norme della zona E2;

- annessi rustici
- serre fisse
- impianti di acquacoltura
- allevamenti zootecnici intensivi
- attrezzature agrituristiche

B) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO

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

- per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 ed ai sensi della L. 1089/39 vedere schede B allegate al repertorio normativo;
- la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità';
- l'ampliamento massimo fino a mc 800, per ogni singola unità abitativa, per la residenza stabilmente abitata da almeno 7 anni: l'ampliamento sarà sempre possibile anche se sul fondo rustico non sono presenti annessi rustici, se invece ci sono annessi rustici dovrà essere utilizzata la parte rustica contigua all'edificio, sempreché non sia necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile si deve utilizzare un'eventuale parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo: in questo caso per utilizzazione della parte rustica ha da intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della struttura che anzi andrà demolita per una porzione di cubatura non inferiore a quella usata per l'ampliamento. Per poter realizzare l'ampliamento senza dover ricorrere alla utilizzazione della parte rustica si dovrà allegare alla domanda di concessione l'attestazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo;
- l'ampliamento massimo fino a mc 1.200, compreso l'esistente, per usi agrituristici per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31.1.75 n° 21 assoggettando i volumi eccedenti i mc 600 a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristiche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente (aumento delle altezze interne, modifica delle pendenze del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc) sino a 150 mc.

C) EDIFICI ESISTENTI UBICATI SULLE FASCE DI RISPETTO

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1.04.68 n° 1404, in quelle di rispetto del nastro stradale sono consentite le seguenti opere con la precisazione che ogni ampliamento sarà autorizzato purché non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada;

- solo il restauro per gli edifici individuati a norma dell'art.10 della L.R. 24/85 e della L.1089/39 come definito ai successivi artt. 20 e 21;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definito dall'art. 31 della Legge 5.08.78 n° 457;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- la demolizione e la ricostruzione, in luogo, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie se non c'è la possibilità di ubicare il nuovo fabbricato fuori dalla fascia di rispetto;
- la demolizione e la ricostruzione di fabbricati ubicati in fasce di rispetto, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 della L.R. 24/85; per area agricola adiacente deve intendersi un'area non necessariamente contigua in senso spaziale, ma in senso funzionale, dovendo comunque il nuovo edificio costituire un'unico aggregato abitativo con altre eventuali costruzioni esistenti nel fondo;
- ampliamento della destinazione residenziale di singole unità edilizie o fabbricati stabilmente abitati da almeno sette anni, da realizzarsi con il recupero dell'eventuale rustico, fino a complessivi mc 800. È ammessa anche la utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo ed in questo caso per utilizzazione della parte rustica deve intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della struttura che anzi andrà demolita per una porzione di cubatura non inferiore a quella usata per l'ampliamento; nel caso in cui l'ampliamento sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o associato e degli addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti della stessa, viene normato dall'art. 3 della L.R. 24/85 per quanto concerne la superficie minima del fondo e l'indice di edificabilità: anche in questo caso però l'ampliamento può essere attuato solo con il recupero di annessi rustici come prescritto per gli ampliamenti in generale; nel caso in cui l'ampliamento del fabbricato esistente venga ubicato al di fuori della fascia di rispetto si applicano le norme di cui al precedente punto B relative agli ampliamenti fino a mc 800 (comma 1° intervento terzo ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente aumento delle altezze interne, modifica delle pendenze del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc.).

Sono in ogni caso sempre permessi ampliamenti, compreso il volume esistente, sino a 150 mc. Ogni intervento edificatorio nella sottozona E3 è inoltre sottoposto alle seguenti norme tecniche.

1^ RESIDENZA -

- 1^ CASA Ubicazione: lungo la viabilità nei pressi degli aggregati abitativi esistenti.
- Indice di edific. fondiaria: L.R. 24/85 art. 3.
- Sup. minima del fondo rustico: L.R. 24/85 art. 3.
- Numero massimo piano abitabili: n° 2.
- Altezza massima degli edifici: m 7,50.
- Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o in aderenza di costruzioni a confine.
- Distanza minima fra edifici con pareti finestrate m 10.00.
- Distanza minima fra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza.

2^ RESIDENZA –

- 2^ CASA Ubicazione: lungo la viabilità ad una distanza non superiore a m 20 dall'aggregato abitativo già esistente nel fondo fatte salve in ogni caso le maggiori distanze richieste dal D.M. 1404/68, dal nuovo Codice della Strada e dal P.R.G. TAV. 13.1.
- Cubatura massima edificabile: mc 600 .
- Cubatura residenziale massima ammissibile nel fondo mc 1200.
- Superficie minima del fondo rustico: L.R. 24/85 art 5 punto b.
- Numero massimo dei piani abitabili: n. 2.
- Altezza massima degli edifici: m 7,50.
- Distanza minima dalle strade: D.M.2.1.68 n°1404
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5, o in aderenza di costruzioni a confine
- Distanza minima fra edifici con pareti finestrate m 10.00
- Distanza minima fra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza

3° AMPLIAMENTO DI FABBRICATI AD USO ABITATIVO

- Indice di edificabilità fondiaria: L.R. 24/85 art. 3 e art. 4 (per ogni singola unità abitativa)
- Superficie minima del fondo: L.R. 24/85 art. 3 nel caso dell'art. 4 non prevista
- Numero massimo dei piani: n°. 2 con la possibilità di raggiungere in ogni caso un numero di piani uguale a quello del fabbricato da ampliare
- Altezza massima degli edifici: m 7,50 con la possibilità in ogni caso di raggiungere l'altezza del fabbricato da ampliare
- Distanza minima dalle strade: D.M. 1.4.68 n° 1404 nel caso di ampliamenti di fabbricati ubicati nelle fasce di rispetto stradali non si deve sopravanzare verso strada il fabbricato esistente
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 in aderenza di costruzioni a confine
- Distanza minima tra edifici con pareti finestrate m 10,00
- Distanza minima tra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza .

Articolo 20 - ZONE E4 SPECIALI - AREE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PREESISTENZE INSEDIATIVE, UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI AGGREGATI RURALI

Tali zone, che conservano una specifica connessione con il territorio rurale, sono quasi completamente edificate con prevalente tipologia unifamiliare.

In queste, gli interventi prevalenti consistono nella manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 800, compreso l'esistente, per ogni unità abitativa stabilmente abitata alla data di adozione del presente progetto di P.R.G..

Nelle zone E4 gli edifici esistenti non estendono il vincolo di edificabilità su altro terreno, compreso nelle zone agricole E2/E3.

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale: sono ammesse le attività compatibili con questa e nel rispetto dell'art. 7 g).

Interventi ammessi:

A) EDILIZIA ESISTENTE

- 1) Ampliamento fino a mc. 800 compreso l'esistente per ogni unità abitativa, con esclusione dei fabbricati con grado di protezione n. 1-2-3. Per adeguamento igienico-sanitario e' ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 100, in caso di edificio avente allo stato attuale un volume superiore a mc. 700. E' ammessa la copertura di scale esterne anche in deroga ai limiti di volumetria precedenti;
- 2) - per gli edifici contrassegnati da grado di protezione, individuati negli elaborati di progetto in scala 1:1000, e' assegnato il sedime ove e' possibile eseguire gli ampliamenti consentiti (sedime inteso come inviluppo max e non come superficie coperta massima);
- 3) - per gli edifici contrassegnati con grado di protezione 1-2-3, non sono ammessi gli ampliamenti;
- 4) per i volumi edilizi non residenziali contrassegnati dal grado di protezione n. 9, ristrutturazione urbanistica, e' ammesso il cambio di destinazione ai fini residenziali con un recupero massimo della volumetria esistente sino a 800 mc.;
- 5) riutilizzo dei corpi precari od aggiunti o delle superfetazioni oggetto di condono edilizio, di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale, mantenendo le stesse destinazioni d'uso;
- 6) - per gli edifici produttivi esistenti ed individuati nella zona E4 speciale e' consentito il cambio di destinazione d'uso in parziale "commerciale" fino ad un massimo di 50 mq., fatto salvo il reperimento dello standard commerciale, di cui all'art. 25 della L.R. 61;
- 7) Altezza massima: conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto dell'altezza minima interna prevista dal Regolamento Edilizio per i locali in esso ricavabili
- 8) Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.
- 9) Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o in aderenza di costruzioni a confine.
- 10) Distanza minima fra edifici con pareti finestrate m 10.00.
- 11) Distanza minima fra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza.

B) NUOVA EDIFICAZIONE

- 1) Nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dai lotti inedificati di tipo A o B individuati nella tavola in scala 1:2000, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà'
- 2) Lotto inedificato tipo A: volumetria massima edificabile mc. 900
- 3) Lotto inedificato tipo B: volumetria massima edificabile mc. 600
- 4) Altezza massima: mt. 7.50
- 5) Numero 2 piani oltre il sottotetto; purchè non direttamente collegato con l'esterno
- 6) Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada
- 7) Distanza minima dai confini di proprietà': m 5,00 o in aderenza di costruzioni a confine
- 8) Distanza minima fra edifici con pareti finestrate m 10.00
- 9) Distanza minima fra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza

Articolo 21 - AREE DI RISPETTO DEI BENI ARCHITETTONICI STORICO-AMBIENTALI DI CUI ALL'ART. 10 L.R. 24/85

NORME GENERALI

Le aree di tutela individuano unità insediative di interesse storico, architettonico e ambientale esterne al centro storico.

Tali beni riguardano fabbricati, colmi e colmelli ed in genere tutti gli elementi che pur non presentando

particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio, dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto tipologico e architettonico o per altre caratteristiche morfologiche.

Nelle aree di rispetto sono ammesse le destinazioni d'uso, nel rispetto dell'articolazione funzionale dell'intera unità insediativa e nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e ambientali degli edifici consentite dalla zona agricola.

Sono comunque escluse tutte quelle destinazioni che a giudizio del Responsabile U.T.C. su parere conforme della C.E.C., possono compromettere i caratteri storici, architettonici e ambientali.

La tutela è volta al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree ad esso pertinenti.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza alterazione dei caratteri storici, architettonici e ambientali.

Sono inoltre ammessi gli interventi di parziale ricostruzione nei casi di parti di edifici mancanti o crollate e dove tali edifici consentono la ricomposizione dell'unità originaria, storicamente documentata. In questi casi gli interventi di ricostruzione non formano nuovo volume il quale viene computato come esistente.

Qualora l'unità insediativa sia pertinente alla conduzione di un fondo rustico incluso nella zona rurale di P.R.G., la superficie di zona dell'unità insediativa concorre alla formazione della superficie fondiaria minima del fondo stesso.

1. Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G. per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, pubblici esercizi, alberghi, negozi, attività culturali e sociali, artigianato di servizio e artistico, purché compatibili con i valori da tutelare. Sono escluse le discoteche e le sale giochi. In caso di modifica alla destinazione d'uso da "Annesso rustico" a una di quelle di cui sopra, nell'area agricola di pertinenza dell'azienda in cui insiste il fabbricato non è ammissibile la nuova edificazione di annessi rustici. In tal senso all'atto del rilascio della C.E. relativa al cambio di destinazione d'uso, andrà registrato e trascritto un vincolo di inedificabilità su di un'area di superficie tale da consentire, con un rapporto del 2%, la realizzazione di un annesso della stessa superficie di quello per il quale si chiede il cambio di destinazione d'uso. Nel caso la superficie dell'area in proprietà non consenta la realizzazione di un fabbricato di superficie pari all'esistente, andrà vincolata tutta l'area di proprietà.

2. Disciplina degli interventi - gradi di tutela degli edifici

Gli edifici sono individuati e classificati nelle planimetrie del P.R.G. in base al loro valore culturale al quale corrispondono i gradi di tutela 1,2,3 ecc. con le relative modalità di intervento. La definizione degli interventi ammissibili fa riferimento all'art. 31 delle presenti N.T.A.

La definizione degli interventi ammissibili fa riferimento a quanto stabilito nel repertorio normativo (allegato schede "B").

Gli edifici, aggregazioni edilizie e manufatti aventi particolari interessi ambientali, storici, architettonici, caratteristici dei beni culturali tipici delle zone agricole individuate nell'elaborato n. 13.1, sono raggruppati nelle seguenti categorie:

Categoria "A": Comprende i fabbricati o complessi caratterizzati dalla presenza di manufatti edilizi che hanno conservato nel tempo i caratteri tipici dell'architettura rurale del luogo leggibili nell'impianto tipo - morfologico.

Gli interventi ammissibili sono :

- a) conservazione, restauro e consolidamento di tutte le parti storiche, artistico-architettonico che caratterizzano l'immobile;
- b) interventi di ricostruzione delle parti mancanti al fine di ottenere l'impianto tipo morfologico, con uso di materiali analoghi in quelli presenti nell'edificio per ogni elemento strutturale;
- c) eliminazione delle superfetazioni, interventi degradanti sia sotto l'aspetto formale che distributivo;
- d) recupero dei volumi demoliti e quelli nuovi recuperati e/o realizzati in presenza di uno studio planivolumetrico che ne stabilisca i caratteri d'intervento sia sotto il profilo architettonico che ambientale;

Categoria "B": Comprende i fabbricati o complessi il cui impianto anche ove abbia subito trasformazioni per aggregazioni, ampliamenti o fusioni, è chiaramente leggibile.

Gli interventi devono prevedere la conservazione della parte di interesse tipologico- morfologico dell'edificio, nonché riproporre la compensazione e valorizzazione del tipo edilizio originario con:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici ed ambientali mediante il restauro conservativo o il

ripristino dei fronti esterni; parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto; siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico ed il sistema delle coperture corrisponda sempre al tipo di fronte;

- b) eliminazione delle superfetazioni e delle costruzioni improprie;
- c) recupero dei volumi demoliti e/o quelli edificabili ex novo con uno studio di progetto planivolumetrico che ne definisca i caratteri di intervento, sia sotto il profilo architettonico che ambientale.

Categoria "C": Comprende tutti quei fabbricati o complessi il cui impianto tipologico è stato rimaneggiato ed alterato in modo tale da essere ricostruibile attraverso la documentazione storica ed il raffronto tipologico.

Gli interventi rivolti al recupero, (di tutti o di parte) degli aspetti tipologici dell'edificio, con:

- a) valorizzazione degli elementi tipologici e decorativi, portici (barchesse), scale;
- b) conservazione di tutti gli elementi organici al tipo edilizio identificato, quali la partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti, elementi di finestra, archi, colonne, architravi dei portici, selciati delle corti, camini, etc.;
- c) organizzazione volumetrica dei corpi di fabbrica demoliti e/o quelli edificabili ex novo, con uno studio di progetto planivolumetrico che ne definisca i caratteri sotto il profilo ambientale.

3. Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

In sede di concessione edilizia, il progetto dovrà prevedere 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.

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

Articolo 22 - ZONE F: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Queste zone sono destinate:

- a) all'istruzione
- b) ad attrezzature di interesse comune
- c) a parco, al gioco ed allo sport
- d) a parcheggio

Secondo le discipline dei successivi articoli con riferimento al D. M. 2 aprile 1968 n. 1444 e agli articoli 25 e 26 della L.R. n. 61/85.

Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

In relazione ai vincoli espropriativi e di inedificabilità precedentemente scaduti e riproposti con la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 50 del 04.08.2000 e approvata con D.G.R.V. n. 3204 del 26.11.01, quali indicativamente riepilogati nel prospetto che segue in appendice, si precisa, ad integrazione della Variante succitata, che gli stessi (ferma restando la loro disciplina quale risultante dalla predetta Variante), verranno indennizzati in relazione al danno concretamente ed effettivamente derivante agli interessati dalla loro riproposizione, su richiesta documentata degli stessi, e ciò in conformità ai più recenti insegnamenti giurisprudenziali al riguardo (in specie Corte Costituzionale, Sentenza 20.05.1999; Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 22.12.1999 n.24).

Le aree sono così disciplinate:

a) Aree per istruzione

queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia di P.R.G. ed in base alla vigente legislazione in materia, particolarmente al D.M. 18 dicembre 1975.

Valgono le seguenti norme:

- INDICE MASSIMO DI EDIFICABILITA' FONDIARIA **If** = 2 mc/mq e comunque nel rispetto delle superfici minime di cui alla L.S. n. 412 del 1975.
 - ALTEZZA MASSIMA: **H max** = ml 10.50
 - DISTANZA DALLE STRADE: **Ds** = ml 10
 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI : **Dc** = ml 10
- Almeno il 50% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e a parcheggio.

b) Aree per attrezzature di interesse comune

In tali aree sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico come Municipi, Chiese, mercati, centri sociali, culturali, attrezzature associative, sanitarie, assistenziali, di pubblica sicurezza, ricreative, servizi postali, attrezzature commerciali, parcheggi, impianti sportivi, e quelle attività ritenute compatibili.

Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

Valgono le seguenti norme:

- INDICE MASSIMO DI EDIFICABILITA' FONDIARIA **If** = 3 mc/mq.
- ALTEZZA MASSIMA: **H max** = ml 10.50
- DISTANZA DALLE STRADE: **Ds** = ml 10
- DISTANZA MINIMA DAI CONFINI : **Dc** = ml 10

c) Aree a parco per il gioco e lo sport

Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive.

Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco ed il tempo libero.

Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse all'impianto (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- INDICE MASSIMO DI EDIFICABILITA' FONDIARIA **If** = 0.5 mc/mq.
- ALTEZZA MASSIMA: **H max** = ml 10.50
- DISTANZA DALLE STRADE: **Ds** = ml 10
- DISTANZA MINIMA DAI CONFINI : **Dc** = ml 10

d) Aree per parcheggi

Tali aree sono destinate a parcheggi pubblici da realizzare a livello stradale, la superficie deve essere asfaltata o comunque lastricata. In esse saranno messe a dimora piante ad alto fusto nella misura minima di n. 2 (due) esemplari ogni 100 mq di superficie, senza che queste invadano lo spazio riservato ai posti auto.

Articolo 23 - ZONE A VERDE PRIVATO

Sono destinate a giardino o a parco alberato, in esse è consentito l'uso agricolo e le attività sportive e ricreative ad uso privato.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali ed agricole.

Qualora l'unità insediativa sia pertinente alla conduzione di un fondo rustico incluso nella zona rurale di P.R.G., la superficie di zona dell'unità insediativa concorre alla formazione della superficie fondiaria minima del fondo stesso.

Articolo 24 - ZONE UMIDE

Nelle zone ove esistano scoli e canali, e individuate dall'Ufficio Tecnico come zone esondabili, si dovranno evitare tutte le opere che comportano alterazione o mutamento delle caratteristiche morfologiche originarie, quali rettifiche o deviazioni di corsi d'acqua, nonché qualsiasi tipo di tombinatura dei fossati esistenti ad eccezione degli accessi.

Le costruzioni edilizie dovranno essere realizzate con pavimento sopraelevato di almeno cm 100 dal piano campagna. Il volume così determinato non viene considerato ai fini urbanistici.

In tali zone sono vietate costruzioni interrato o seminterrate sia per uso agricolo che residenziale che abbiano accesso diretto dall'esterno del fabbricato (rampe, scale).

Articolo 25 - RIUTILIZZO EDIFICI DISMESSI, SITI NELLE ZONE AGRICOLE E NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Stralciato con D.G.R.V. N. 3204 del 26/11/2001

TITOLO IV - NORME PER LE ZONE VINCOLATE

ARTICOLO 26 - ZONA DI RISPETTO STRADALE E SPAZI RISERVATI ALLA VIABILITÀ

Le zone di rispetto stradale sono definite dalla L. S. 13 giugno 1991 n. 190 e relativo Regolamento (Codice della Strada) ed indicate in grafia di P.R.G.

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada; è altresì vietato qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali sia all'aperto che sotto tettoie.

Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 7 della L.R. 24/85.

E' consentita mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di Km. 3.

E' consentito il realizzo di parcheggi pubblici e privati. Le zone vincolate ai sensi del presente titolo assumono le caratteristiche di superficie fondiaria di cui alla L.R. 24/85, i volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree.

Il P.R.G. indica: viabilità di progetto, rettifiche o allargamenti stradali accanto a quelle esistenti. E' vietato, in queste sedi, ogni intervento diverso da quello previsto dal P.R.G.

ARTICOLO 27 - ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

L'ampiezza della fascia di rispetto delle acque pubbliche è stabilita dal competente Consorzio di Bonifica.

Per fiumi, canali, etc., la fascia di tutela è stabilita dall'articolo 27 della L.R. 61/85.

Nell'ambito delimitato da tali fasce è vietato ogni intervento inteso al mutamento dell'uso del suolo.

Sono ammesse solamente le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle costruzioni esistenti.

ARTICOLO 28 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

L'area di rispetto cimiteriale, definita dal T.U. nelle Leggi Sanitarie 27/1934, n. 1265 e dall'art. 27 della L.R. 61/85, è indicata graficamente nelle tavole di P.R.G.

In tali zone è vietata l'edificazione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti.

Sono ammessi solamente gli interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e ordinaria.

ARTICOLO 29 - ZONE A VINCOLO AMBIENTALE L. 431/85

Le zone oggetto di vincolo, ai sensi della L. 431/85, si estendono dai piedi degli argini e dalle relative sponde per una fascia di ml. 150 ciascuna, e sono considerate zone di parco, in tali aree sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6, e 7 della L.R. 24/85.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente (concessi dalla normativa generale o dai grafici di P.R.G.) saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura agricola, con particolare riferimento a materiali e forme degli edifici classificati dal P.R.G. stesso. Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle norme generali di cui all'art. 16 delle presenti N.T.A..

TITOLO V - CARATTERI TIPOLOGICI

ARTICOLO 30 - CARATTERI TIPOLOGICI E AMBITI DI PROGETTAZIONE O DI INTERVENTO

L'elaborato in scala 1:2000, e il repertorio normativo definiscono le tipologie edilizie e le soluzioni architettoniche da adottarsi in fase edilizia.

Variazioni di tipologie, sono consentite solo mediante approfondita analisi urbanistica e storica, dovranno essere codificate da Strumento Attuativo avente valore di planivolumetrico vincolante.

Avremo le seguenti tipologie:

- a) **conseguente all'antica**: le soluzioni architettoniche e gli involucri, dovranno uniformarsi alle preesistenze ed al sito oggetto di intervento. Riletture tipologiche e formali dovranno essere la diretta conseguenza di approfondite analisi storico-ambientali.
- b) **isolata o unifamiliare**: edifici caratterizzati da una tipologia familiare ad uno o più piani con eventuali sottotetto od interrato.
- c) **bifamiliari**: edifici caratterizzati da n. 2 alloggi divisi cielo-terra.
- d) **schiera**: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue; è ammessa l'interruzione con minimo di ml. 2, tra pareti cieche e con minimo di 4 unità.
- e) **casa in linea e a corte**: trattasi di edificio continuo, in linea aperta (casa in linea) o chiusa (casa a corte), a due o più piani fuori terra, con alloggi sviluppati su uno o due piani. Uno dei fronti prospetta generalmente una strada, anche a distanza zero da essa; l'altra, il giardino o la corte comune.
- f) **casa isolata a blocco**: trattasi di edificio, a tre o più piani fuori terra più eventuale piano interrato o seminterrato, derivante da una concezione unitaria per quanto riguarda la morfologia e le destinazioni d'uso, spesso con spazio libero all'interno.
- g) **intervento unitario (U)**: con tale simbologia viene posto il vincolo per tutti gli edifici e/o aree contrassegnati, di rientrare in una progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi. Il Progetto unitario dovrà definire gli elementi planivolumetrici, le forature, l'arredo degli spazi scoperti, i percorsi carrabili, pedonali, gli spazi a parcheggio, il tipo di copertura ed i materiali di finitura.
- h) **unità minima di intervento (UMI)**: si intende l'ambito di riferimento della disciplina urbanistica-edilizia. L'Unità Minima di Intervento definisce la particella comprendente edifici ed aree scoperte di pertinenza individuate come unità di crescita costitutiva del tessuto storico; per tale ragione l'UMI può comprendere una o più unità edilizie.

TITOLO VI - CARATTERE DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 31 - CARATTERE DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nella tavola in scala 1:2000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

A) Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o dei grafici di progetto

B) Portici: prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, etc.) da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale

C) Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico o privato, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua

D) Limite massimo sedime: limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte da nuovi edifici e dagli ampliamenti

E) Percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazione tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere definiti dalle nuove progettazioni private o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamento che ne usufruiscono

F) Filari ad alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione dell'accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree

G) Piazze pedonali: tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; in caso di progettazione o disposizioni comunali potranno assumere forme diverse da quelle indicate nel grafico 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.

H) Viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse od all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.

N.B. Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico, quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b, c, e, g, del presente articolo, dovranno essere adottati quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisiche svantaggiate, in ottemperanza delle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 384 del 27/04/1978.

ARTICOLO 32 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Nelle Unita' Minime di Intervento UMI di cui alle schede di progetto, allegata alle presenti norme, e nelle zone A e B di cui all'elaborato n.13.3, si configurano le seguenti categorie d'intervento:

- 1 - Restauro filologico;
- 2 - Risanamento conservativo;
- 3 - Restauro propositivo
- 4 - Ristrutturazione di tipo A;
- 5 - Ristrutturazione di tipo B;
- 6 - Ristrutturazione globale;
- 7 - Demolizione e ricostruzione;
- 8 - Demolizione senza ricostruzione;

- 9 - Ristrutturazione urbanistica,
- 10 - Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 11 - Nuova edificazione;

1) Restauro filologico

L' intervento di restauro filologico, riguarda quelle particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici od artistici e che risultano, o meno, vincolati ai sensi della L.S. n. 1089/1939. Sono ammessi quegli interventi di restauro protesi al recupero dell' organismo edilizio nei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi.

Gli interventi consentiti si attuano mediante:

- a) il restauro od il ripristino di parti ed elementi alterati e cioè:
 - -il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni ;
 - - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originale;
 - - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri ecc.;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - - murature portanti sia interne che esterne;
 - - solai e volte;
 - - scale;
 - - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici od igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2) Risanamento conservativo

L'intervento di risanamento conservativo riguarda le particelle edilizie che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi per la presenza di caratteristiche morfologico-stilistiche con forte carattere di permanenza e di diffusione nei centri di pianura del Veneto.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l' organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso ad esso compatibili.

Tutti gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino o il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze all'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, morfologici e stilistici nel rispetto dei valori originari mediante:
 - il restauro dei fronti esterni, sui quali vengono consentite parziali modifiche purché non vengano alterati l'unitarietà di prospetto e delle altezze, siano salvaguardati gli elementi di documentata importanza;
 - la conservazione degli ambienti interni, senza modifiche alla distribuzione d'impianto ove si riscontri la presenza di tipologie distributive con carattere di consolidamento nel tempo e di

documentata importanza.

b) il consolidamento delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originario.

E' consentito l' utilizzo di soffitte sottotetti, ai fini abitativi, sempre che siano rispettati i valori minimi richiesti per le altezze previste dal vigente R.E., l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all' impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo, l' inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3) Restauro propositivo

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilita' di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.

Gli interventi, preceduti da ampia documentazione sullo stato di fatto, dovranno ispirarsi alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

4) Ristrutturazione parziale di tipo A

L' intervento di ristrutturazione parziale di tipo A, riguarda le particelle edilizie perfettamente compatibili con l' organizzazione morfologica del tessuto urbanistico che abbiano subito in tempi recenti, una modificazione tale da alterarne l'identita' formale che non risultino del tutto incompatibili con l' organizzazione del tessuto urbanistico o sotto il profilo architettonico, con la morfologia edilizia esistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono quelli tendenti alla trasformazione degli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, che ne consenta destinazioni d'uso compatibili, con il vincolo del mantenimento di alcuni elementi di particolare significato morfologico e stilistico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il ripristino e la sostituzione dei fronti con il vincolo del mantenimento delle altezze esterne ed ove presenti allo stato di fatto, degli elementi di particolare pregio;
- b) il ripristino e/o la sostituzione dei collegamenti orizzontali e verticali, interni ed esterni;
- c) la riorganizzazione della distribuzione interna con il vincolo del mantenimento degli elementi di particolare pregio;
- d) il rifacimento o il consolidamento degli elementi strutturali con il vincolo del mantenimento delle murature portanti esterne ed interne, e, ove esistenti, delle volte e del tetto a due falde;
- e) l' inserimento o la modifica degli elementi tecnologici ed igienico - sanitari che si rendessero necessari.

5) Ristrutturazione parziale di tipo B

L'intervento di ristrutturazione parziale di tipo B, riguarda le particelle edilizie perfettamente compatibili con l' organizzazione morfologica del tessuto urbanistico che abbiano subito in tempi recenti, una modificazione tale da alterarne l' identita' formale che non risultino del tutto incompatibili con l' organizzazione del tessuto urbanistico o sotto il profilo architettonico, con la morfologia edilizia esistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, sono quelli tendenti alla trasformazione degli

organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte, diverso dal precedente, che ne consenta destinazioni d'uso compatibili, con il vincolo del mantenimento di alcuni elementi di particolare significato morfologico e stilistico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il ripristino e la sostituzione dei fronti con il vincolo del mantenimento delle altezze esterne ed ove presenti allo stato di fatto, degli elementi di particolare pregio;
- b) il ripristino e/o la sostituzione dei collegamenti orizzontali e verticali, interni ed esterni;
- c) la riorganizzazione della distribuzione interna con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi
- d) il rifacimento o il consolidamento degli elementi strutturali con il vincolo del mantenimento delle murature portanti esterne ed interne, e, ove esistente del tetto a due falde;
- e) l' inserimento o la modifica degli elementi tecnologici ed igienico - sanitari che si rendessero necessari.
- f) adeguamento dell'edificio alle diverse necessità d'uso ed agli eventuali cambi di destinazione.

6) Ristrutturazione globale

Gli interventi di ristrutturazione globale, riguardanti quelle particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico ambientali, sono compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico delle opere che possono portare ad un organismo edilizio del tutto diverso dal precedente.

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

7) Demolizione e ricostruzione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione interessano quegli edifici di recente edificazione ed inseriti nel perimetro territoriale in cui si è sviluppato il processo di formazione dell'ambiente storico e che risultano in parte incompatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, o che hanno perduto la funzionalità d'uso, che risultano fatiscenti e quindi irrecuperabili o che sono in contrasto con la ricomposizione urbanistica dell'intera area.

8) Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione interessano quegli edifici di edificazione relativamente recente inseriti nel perimetro territoriale in cui si è sviluppato il processo di formazione dell'ambiente e che risultano del tutto incompatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, o perchè incongrui per l'equilibrio tra organismi e spazio libero, o perchè incompatibili morfologicamente con le caratteristiche architettoniche del Centro Storico.

Gli interventi di demolizione sono quelli volti a riassumere una funzionalità di organizzazione urbanistica ed una compatibilità formale con l'architettura del Centro Storico.

10) Manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardano gli edifici, nei quali il processo di ristrutturazione abbia portato al totale stravolgimento dei caratteri costitutivi originari e non sia possibile ripristinare l'assetto primitivo, ed essendo in condizioni statico-strutturali soddisfacenti.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la riparazione e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni

- b) la riparazione e la sostituzione delle finiture esterne purchè vengano conservate le caratteristiche esistenti e/o adeguate all' area storica
- c) le opere necessarie a riparare e/o consolidare la struttura edilizia e la copertura
- d) le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio, nonchè, l' installazione di nuovi impianti tecnologici, qualora ciò non determini modificazioni dell' aspetto murario
- e) la manutenzione e la sistemazione del verde privato, nonchè i movimenti di terra ed ogni altra attività strettamente pertinente all' attività agricola
- f) gli interventi di qualsiasi tipo, anche esterni, finalizzati all' impermeabilizzazione, all' isolamento termico dell' edificio

11) Nuova costruzione

Tali interventi riguardano quei volumi che vanno a completare l' organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. Planimetricamente e volumetricamente dovrà essere rispondente alle previsioni di cui alle tavole di piano (N. 7, n. 8 e n. 9), nonchè a quelle contenute nelle schede progettuali allegatale alle presenti N.T.A..

L'intervento prevede:

- a) costruzione all' interno della perimetrazione del sedime edificabile, secondo criteri formali e con caratteristiche consone all' ambiente storico e attiguo;
- b) definizione degli spazi liberi in equilibrio con i nuovi organismi edilizi (corti, cortili, chiostrine etc.);
- c) realizzazione di tutte le opere necessarie per accrescere la funzionalità degli spazi aperti (marciapiedi, percorsi pedonali, portici, passaggi coperti).

TITOLO VII FRUIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

ARTCOLO 33 - PERCORSI PEDESTRI E CICLABILI

Il Piano Regolatore Generale individua , nell'intero territorio comunale, alcuni itinerari ciclabili e pedestri.

Gli itinerari sono costituiti da:

1. strade o parti di strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria;
2. da strade o spazi in promiscuo,
3. da viali e sentieri aperti ai ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli;
4. dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, il riparo e il ristoro degli utenti

La realizzazione degli itinerari avverrà' per stralci funzionali , dovranno essere tracciati e realizzati in modo sistematico, in attuazione dalle previsioni di P.R.G. che costituiscono progetto di massima, in attuazione della L.R. 30/12/1991 n. 39.

Gli itinerari così' come previsti hanno carattere di pubblica utilità; appartengono alla categoria delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone contrassegnate come aree di sosta e' consentita la realizzazione di attrezzature per il riparo e il ristoro degli utenti, e per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette , utilizzando i fabbricati esistenti e per un massimo di mq. 150.

TITOLO VIII - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ARTICOLO 34 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI

CORTILE

Area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata in parte da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta o recinzioni.

LASTRICO SOLARE (SOLARIUM)

E' la copertura di volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

CHIOSTRINA (CAVEDIO)

E' l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

PORTICO

E' la parte di edificio a livello del piano terra, aperto o parzialmente chiuso, con copertura sorretta da colonne o pilastri, con funzione decorativa, di riparo, di passaggio.

PORTICATO (PASSAGGI COPERTI O GALLERIE)

E' un portico allungato ed ampio, oppure un insieme di portici.

LOGGIA

E' un balcone aperto da un solo lato, parzialmente o totalmente incassato sulla fronte del fabbricato.

BALCONE

E' una struttura piana, a sbalzo, sporgente dal fronte del fabbricato.

VOLUME TECNICO

Sono torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, etc., che si sviluppano o siano ricavati oltre l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile.

ARTICOLO 35 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

COSTRUZIONI A CONFINE O IN ADERENZA

E' ammessa, nel rispetto di tutte le altre norme precedenti, l'edificazione in aderenza o in appoggio, e quindi a distanza zero da confine, nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, relativo ad un volume edilizio.

CONFINI DI ZONA

I confini di zona vanno considerati come confini di proprietà, se adiacenti alle aree adibite a pubblici servizi (Zone F), fatto salvo quanto più permissivo stabilito da norme specifiche. E' ammessa la compensazione di tipologie e volumi per lotti ricadenti in zone a diversa destinazione e per le aree adibite a pubblici servizi.

RIPORTI DI TERRA

Non sono ammessi riporti di terreno a quote maggiori di +0.50 ml. rispetto alla quota zero (quota di campagna); soltanto in casi di rilevante impegno progettuale, architettonico ed urbanistico, sono ammesse quote maggiori. Oltre agli elaborati richiesti dal Regolamento Edilizio, sono obbligatori, in questo caso, prospettive estesi ai fabbricati contermini.

Riporti di terra, non sono comunque ammessi nelle zone E.

TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E NORME FINALI

ARTICOLO 36 - CONDONI

I manufatti regolarmente condonati ai sensi della L.S. 47/85 sono soggetti oltre agli interventi di ristrutturazione tendente a migliorarne e razionalizzarne la utilizzazione attraverso anche parziale demolizione e ricostruzione con materiali piu' idonei e confacenti all'uso e all'estetica paesaggistica.

Gli interventi di ristrutturazione, salvo i diritti di terzi, possono essere autorizzati con modifiche di sagoma limitatamente alle parti tecnologiche, senza alterazioni dei volumi e/o delle superfici utili.

Non sono ammesse trasposizioni dei volumi e/o delle superfici utili, salvo che per i fabbricati ricadenti in fascia di rispetto stradale, per i quali e' consentita la demolizione e ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto stessa.

ARTICOLO 37 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore delle presenti N.T.A., le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

ARTICOLO 38 - VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI N.T.A.

L'entrata in vigore delle presenti N.T.A. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi e delle Concessioni Edilizie in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo e la concessione decadono per la parte non realizzata.

Per i Piani di Lottizzazione, ancorchè scaduti per decorrenza dei termini di validità stabiliti in convenzione, sono mantenuti validi i parametri edificatori per i lotti non ancora edificati alla data di adozione del P.R.G. purché le relative concessioni edilizie vengano rilasciate entro un anno dalla data di adozione del P.R.G e i relativi lavori vengano iniziati e completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ARTICOLO 39 - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti N.T.A. entrano in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

ARTICOLO 40 - REPERTORIO NORMATIVO

Le presenti norme sono integrate da uno specifico Repertorio Normativo costituito da schede normative puntuali; Schede normativa All. A tabelle zone edificate, All. B beni architettonici storici ambientali, All. C per attività produttive in zone improprie, All. D fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo. All. E schede progetto zone di trasformazione.

ARTICOLO 41 - POTERI DI DEROGA

Stralciato con D.G.R.V. N. 3204 del 26/11/2001

ARTICOLO 42 - NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate, contrarie od incompatibili con le presenti norme.

E' abrogato il Regolamento Edilizio .

ARTICOLO 43 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative più restrittive che modifichino od integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nelle N.T.A., costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli delle presenti norme.

ARTICOLO 44 – PRESCRIZIONI DEL CONSORZIO DI BONIFICA BACCHIGLIONE-BRENTA

(introdotto a seguito D.G.R.V. n. 3204 del 26.11.2001)

Nelle aree adiacenti agli scoli consorziali dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto della larghezza minima di mt. 4.00 dal ciglio degli stessi o dall'unghia arginale verso campagna in modo da consentire il transito dei mezzi del Consorzio di Bonifica adibiti alle manutenzioni periodiche.

Nella suddetta fascia di rispetto non potranno essere messe a dimora piante o siepi, né potranno essere installate strutture o depositati materiali che impediscano il transito dei mezzi consorziali.

Nelle fasce di rispetto in questione, eventuali sistemazioni, dovute a motivi di sicurezza o paesaggistici o ambientali che prevedano la posa di piante isolate o recinzioni in rete metallica e stanti in ferro asportabili dovranno essere preventivamente autorizzate dal competente Consorzio di Bonifica.

INDICE

TITOLO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DELLE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE pag. 2

Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI pag. 2

Articolo 3 - ELABORATI DI P.R.G. pag. 2

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 4 - GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. pag. 3

Articolo 5 - MODI DI INTERVENTO pag. 3

TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE pag. 5

Articolo 7 - DESTINAZIONI D'USO pag. 6

Articolo 8 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO pag. 8

Articolo 9 - ZONE – A - PARTI DEL TERRITORIO DI CUI ALLA L. R. 80/80 pag. 8

Articolo 10 - ZONE B - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE
EDIFICATE pag. 9

Articolo 11 - ZONE C1: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI
INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE pag. 11

Articolo 12 - ZONE C2: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI
INSEDIATIVI, INEDIFICATE pag. 12

Articolo 13 - ZONE D1: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA
ED ARTIGIANATO pag. 12

Articolo 14 - ZONE D2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ARTIGIANATO
DI SERVIZIO, COMMERCIO DIREZIONALITA' E SERVIZI PER LE ZONE
PRODUTTIVE pag. 14

Articolo 15 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONE IMPROPRIE pag. 15

Articolo 16 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE pag. 18

Articolo 17 - SOTTOZONA E2 pag. 21

Articolo 18 - SOTTOZONA E2 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE pag. 25

Articolo 19 - SOTTOZONA E3 pag. 27

Articolo 20 - ZONE E4 SPECIALI - AREE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI
PREESISTENZE INSEDIATIVE, UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI
AGGREGATI RURALI pag. 30

Articolo 21 - AREE DI RISPETTO DEI BENI ARCHITETTONICI STORICO-AMBIENTALI
DI CUI ALL'ART. 10 L.R. 24/85 pag. 31

Articolo 22 - ZONE F: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE	pag. 32
Articolo 23 - ZONE A VERDE PRIVATO	pag. 34
Articolo 24 - ZONE UMIDE	pag. 34
Articolo 25 - RIUTILIZZO EDIFICI DISMESSI, SITI NELLE ZONE AGRICOLE E NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	pag. 34
TITOLO IV - NORME PER LE ZONE VINCOLATE	
Articolo 26 - ZONA DI RISPETTO STRADALE E SPAZI RISERVATI ALLA VIABILITÀ	pag. 35
Articolo 27 - ZONA DI RISPETTO IDRAULICO	pag. 35
Articolo 28 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	pag. 35
Articolo 29 - ZONE A VINCOLO AMBIENTALE L. 431/85	pag. 35
TITOLO V - CARATTERI TIPOLOGICI	
Articolo 30 - CARATTERI TIPOLOGICI	pag. 36
TITOLO VI - CARATTERE DEGLI INTERVENTI	
Articolo 31 - CARATTERE DEGLI INTERVENTI	pag. 37
Articolo 32 - CATEGORIE DI INTERVENTO	pag. 37
TITOLO VII FRUIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	
Articolo 33 - PERCORSI PEDESTRI E CICLABILI	pag. 42
TITOLO VIII - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
Articolo 34 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI	pag. 43
Articolo 35 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI	pag. 43
TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E NORME FINALI	
Articolo 36 - CONDONI	pag. 44
Articolo 37 - MISURE DI SALVAGUARDIA	pag. 44
Articolo 38 - VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI N.T.A.	pag. 44
Articolo 39 - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE	pag. 44
Articolo 40 - REPERTORIO NORMATIVO	pag. 44
Articolo 41 - POTERI DI DEROGA	pag. 45
Articolo 42 - NORME ABROGATE	pag. 45
Articolo 43 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE	pag. 45
Articolo 44 – PRESCRIZIONI DEL CONSORZIO DI BONIFICA BACCHIGLIONE-BRENTA	pag. 45

