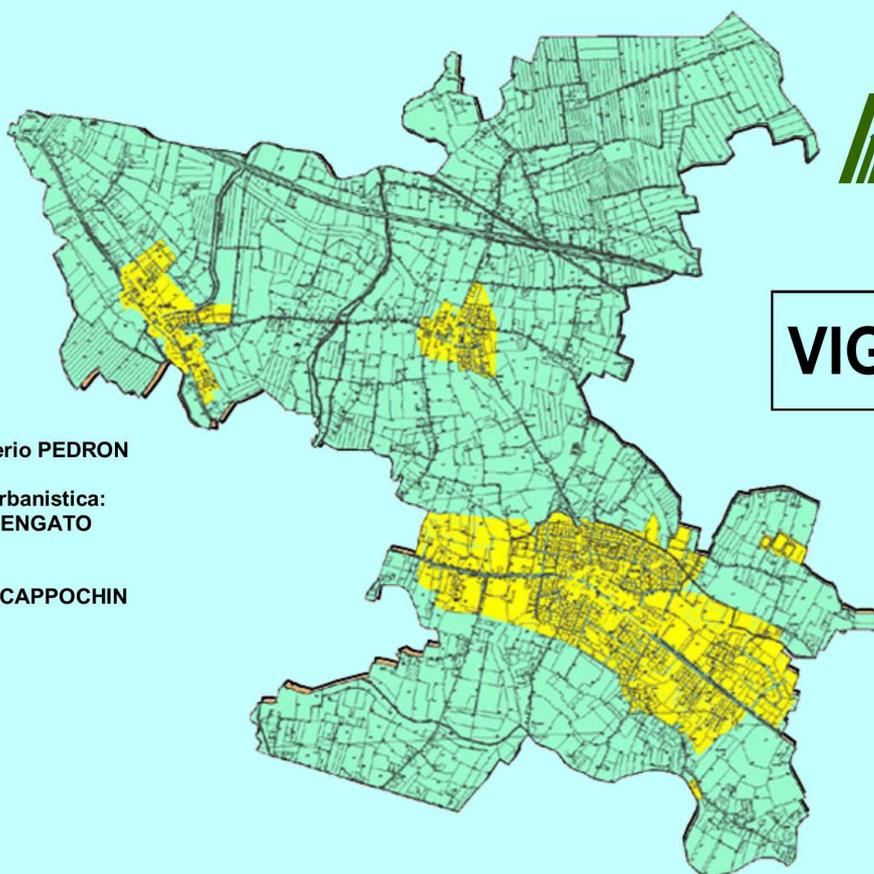




# COMUNE DI MESTRINO

## *Piano degli Interventi*



**VIGENTE**

**Sindaco:**  
dott. Marco Valerio PEDRON

**Assessore all'Urbanistica:**  
arch. Antonio MENGATO

**Progettista**  
arch. Giuseppe CAPPOCHIN

## **Norme Tecniche Operative**

IN VIGORE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL P.A.T. CON CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 4 APRILE 2012,  
RATIFICATE CON D.G.P. N° 164 DEL 28 GIUGNO 2012 (BUR N°55 DEL 13 LUGLIO 2012)

ELABORATO AGGIORNATO A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE:

- VARIANTE N° 1 ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 21 DEL 26 LUGLIO 2012  
APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 34 DEL 30 OTTOBRE 2012
- VARIANTE N° 2 ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 50 DEL 28 DICEMBRE 2012  
APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 10 DELL'11 APRILE 2013

Mestrino, aprile 2013



<b>Articolo 1 - Disciplina urbanistica e norme operative</b>	7
<b>Articolo 2 - Elaborati del P.I.</b>	7
<b>Articolo 3 - Zone territoriali omogenee</b>	7
<b>Articolo 4 - Parametri edilizi e metodi di misurazione</b>	8
4.1 <u>Superficie territoriale</u>	8
4.2 <u>Indice di fabbricabilità territoriale</u>	8
4.3 <u>Superficie fondiaria</u>	8
4.4 <u>Indice di fabbricabilità fondiaria</u>	9
4.5 <u>Superficie coperta</u>	9
4.6 <u>Superficie utile abitabile</u>	9
4.7 <u>Volume dell'edificio</u>	9
4.8 <u>Altezza dei vani</u>	10
4.9 <u>Altezza dell'edificio</u>	10
4.10 <u>Piano campagna</u>	10
4.11 <u>Distanza dalle strade</u>	10
4.12 <u>Distanza dai confini</u>	10
4.13 <u>Distacco tra i fabbricati e i corpi di fabbrica</u>	10
4.14 <u>Distacchi e distanze particolari</u>	10
4.15 <u>Numero dei piani</u>	11
4.16 <u>Porticati di uso privato</u>	11
4.17 <u>Unità abitativa</u>	11
4.18 <u>Densità territoriali di zona e densità fondiarie</u>	11
<b>Articolo 5 - Zone residenziali</b>	11
<b>Articolo 6 - Zone A ed edifici di interesse storico-ambientale</b>	12
6.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	12
6.2 <u>Modi di intervento</u>	12
6.3 <u>Parametri edificatori</u>	13
6.4 <u>Caratteri degli interventi</u>	13
<b>Articolo 7 - Zone B</b>	14
7.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	14
7.2 <u>Modi di intervento</u>	14
7.3 <u>Parametri edificatori</u>	15
<b>Articolo 8 - Zone C1</b>	16
8.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	16
8.2 <u>Modi di intervento</u>	16
8.3 <u>Parametri edificatori</u>	17
<b>Articolo 8 bis - Zone C1.1 nuclei residenziali in ambito agricolo</b>	18
8 bis.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	19
8 bis.2 <u>Modi di intervento</u>	19
8 bis.3 <u>Parametri edificatori</u>	19
<b>Articolo 9 - Zone C2</b>	21
<b>Articolo 9 bis - Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata</b>	21
9 bis.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	21
9 bis.2 <u>Modi di intervento</u>	21
9 bis.3 <u>Parametri edificatori</u>	22
<b>Articolo 10 - Zona C3 mista residenziale - servizi</b>	23
10.1 <u>Prescrizioni particolari</u>	24
<b>Articolo 11 - Interventi sull'esistente - residenza</b>	24

<b>Articolo 12 - Zone D per insediamenti produttivi</b>	26
<b>Articolo 13 - Zone D1</b>	26
13.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	27
13.2 <u>Modi di intervento</u>	27
13.3 <u>Parametri edificatori</u>	27
13.4 <u>Caratteri degli interventi</u>	28
13.5 <u>Tutela dell'ambiente</u>	28
13.6 <u>Parcheeggio alberato</u>	28
13.7 <u>Quinte alberate</u>	28
<b>Articolo 13 bis - Zone D1 PER – Zone per insediamenti industriali – artigiani – commerciali di trasformabilità perequata</b>	29
13 bis.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	29
13 bis.2 <u>Modi di intervento</u>	29
13 bis.3 <u>Parametri edificatori</u>	30
13 bis.4 <u>Caratteri degli interventi</u>	30
<b>Articolo 14 - Zone D2</b>	30
14.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	30
14.2 <u>Modi di intervento</u>	31
14.3 <u>Parametri edificatori</u>	31
14.4 <u>Caratteri degli interventi</u>	32
14.5 <u>Tutela dell'ambiente</u>	32
14.6 <u>Parcheeggio alberato</u>	32
14.7 <u>Quinte alberate</u>	32
<b>Articolo 15 - Zone D3</b>	32
15.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	32
15.2 <u>Modi di intervento</u>	33
15.3 <u>Parametri edificatori</u>	33
15.4 <u>Caratteri degli interventi</u>	34
15.5 <u>Tutela dell'ambiente</u>	34
15.6 <u>Parcheeggio alberato</u>	34
15.7 <u>Quinte alberate</u>	34
<b>Articolo 15 bis - Zone D3 PER – aree per insediamenti commerciali residenziali di trasformabilità' perequata</b>	34
15 bis.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	34
15 bis.2 <u>Modi di intervento</u>	35
<b>Articolo 16 - Zone D4</b>	36
16.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	36
16.2 <u>Modi di intervento</u>	36
16.3 <u>Parametri edificatori</u>	36
16.4 <u>Caratteri degli interventi</u>	37
16.5 <u>Tutela dell'ambiente</u>	37
16.6 <u>Parcheeggio alberato</u>	37
16.7 <u>Quinte alberate</u>	37
<b>Articolo 16 bis - Zona D5</b>	38
16 bis.1 <u>Destinazioni d'uso</u>	38
16 bis.2 <u>Modi di intervento</u>	38
16 bis.3 <u>Parametri edificatori</u>	38
16 bis.4 <u>Caratteri degli interventi</u>	39
16 bis.5 <u>Tutela dell'ambiente</u>	39
16 bis.6 <u>Parcheeggio alberato</u>	39

16 bis.7	<u>Quinte alberate</u>	39
<b>Articolo 16 ter</b>	<b>- Zona D6 polifunzionale di completamento</b>	39
16 ter.1	<u>Destinazioni d'uso</u>	39
16 ter.2	<u>Modi di intervento</u>	40
16 ter.3	<u>Parametri edificatori</u>	40
<b>Articolo 16 quater</b>	<b>– Z.T.O. D7 - Aree produttive-commerciali-direzionali di trasformabilità perequata</b>	41
16 quater.1	<u>Destinazione d'uso</u>	41
16 quater.2	<u>Modi di intervento</u>	42
16 quater.2.1	<u>Edifici esistenti</u>	42
16 quater.2.2	<u>Nuova edificazione</u>	42
16 quater.3	<u>Parametri edificatori</u>	42
16 quater.3.1	<u>Rapporto massimo di copertura</u>	42
16 quater.3.2	<u>Distanze</u>	43
16 quater.3.3	<u>Altezza massima</u>	43
16 quater.3.4	<u>Lotto minimo</u>	43
16 quater.3.5	<u>Costruzioni accessorie</u>	43
16 quater.3.6	<u>Sistemazione dell'area scoperta dei lotti</u>	43
16 quater.3.7	<u>Indici ecologici</u>	43
<b>Articolo 16 quinques</b>	<b>– Z.T.O. R.R. – Ambiti di riqualificazione e riconversione</b>	44
<b>Articolo 16 sexies</b>	<b>– Z.T.O. C.P.C. – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi</b>	44
<b>Articolo 17</b>	<b>- Interventi sull'esistente – Settore produttivo-commerciale</b>	44
17.1	<u>Attività esistenti da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate alla variante al P.R.G. approvata con delibera di G.R.V. n° 2116 in data 9 giugno 1998</u>	44
17.2	<u>Attività esistenti da bloccare</u>	45
17.3	<u>Attività esistenti da trasferire</u>	45
17.4	<u>Tutela dell'ambiente</u>	45
17.5	<u>Parcheggio alberato</u>	45
17.6	<u>Quinte alberate</u>	46
17.7	<u>Norme particolari</u>	46
<b>Articolo 18</b>	<b>- Zone E</b>	46
18.1	<u>Classificazione delle zone agricole</u>	46
18.2	<u>Norme comuni agli interventi edilizi nelle zone agricole</u>	46
18.3	<u>Sottozona agricola</u>	48
18.4	<u>Sottozona agricola di buona integrità paesaggistica-ambientale-agricola</u>	48
18.5	<u>Definizioni di termini e parametri</u>	48
18.6	<u>Annessi rustici, allevamenti industriali, edifici agro-industriali, serre</u>	52
18.7	<u>Edifici ed elementi di pregio storico-ambientale</u>	54
18.8	<u>Gradi di protezione per gli edifici di pregio storico-ambientale</u>	54
18.9	<u>Destinazioni d'uso e gradi di protezione degli edifici di pregio storico-ambientale (Numero e denominazione riferimento Schede B patrimonio edilizio di pregio storico e ambientale, cfr. tomi allegati)</u>	58
18.10	<u>Interventi ammessi sugli edifici esistenti posti in fregio stradale e sugli edifici non più funzionali al fondo</u>	65
18.11	<u>Tutela e salvaguardia del paesaggio agrario</u>	66
18.12	<u>Tracciati</u>	68

18.13	<u>Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori</u>	71
18.13.1	<u>Aree idonee</u>	71
18.13.2	<u>Aree idonee a condizione: sottoclassi di "compatibilità geologica"</u>	71
18.13.2.1	<u>Aree caratterizzate dal fattore ID (falda superficiale)</u>	71
18.13.2.2	<u>Aree caratterizzate dal fattore ES (area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico)</u>	72
18.13.2.3	<u>Aree caratterizzate dal fattore PE (terreno con una bassissima permeabilità e/o con scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni)</u>	72
18.13.2.4	<u>Aree caratterizzate dal fattore FR (fascia di rispetto)</u>	72
18.13.2.5	<u>Aree caratterizzate dalla presenza di due o più fattori penalizzanti</u>	72
18.13.3	<u>Aree non idonee</u>	72
18.13.3.1	<u>Aree ribassate a seguito di attività estrattiva</u>	72
18.14	<u>Misure di salvaguardia idraulica</u>	73
<b>Articolo 19</b>	<b>Zone F destinate ad uso pubblico e di interesse generale</b>	75
19.1	<u>Generalità</u>	75
19.2	<u>F1 - Aree per l'istruzione</u>	76
19.3	<u>F2 - Aree per attrezzature di interesse comune</u>	76
19.4	<u>F3 - aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport</u>	77
19.5	<u>F4 - aree per parcheggi</u>	77
19.6	<u>Aree a verde privato attrezzato per la pesca sportiva</u>	77
19.7	<u>Modi di intervento</u>	77
<b>Articolo 20</b>	<b>Aree per attrezzature per il tempo libero di tipo privato</b>	78
<b>Articolo 21</b>	<b>Fasce o zone di rispetto o tutela</b>	78
21.1	<u>Aree di rispetto cimiteriale</u>	78
21.2	<u>Aree di rispetto ferroviario</u>	78
21.3	<u>Aree con vincolo idrogeologico</u>	79
21.4	<u>Aree di rispetto stradale</u>	79
21.5	<u>Aree con vincolo tecnologico</u>	81
21.6	<u>Aree per servizi cimiteriali</u>	82
21.7	<u>Aree con vincolo monumentale</u>	82
21.8	<u>Aree con vincolo ambientale</u>	82
21.9	<u>Aree a verde privato</u>	82
<b>Articolo 22</b>	<b>Paesaggio urbano</b>	82
22.1	<u>Norme e direttive</u>	82
22.2	<u>Disciplina delle aree a verde</u>	83
<b>Articolo 23</b>	<b>Zone significative</b>	83
23.1	<u>Generalità degli interventi</u>	84
23.2	<u>Modi di intervento</u>	84
23.3	<u>Individuazione delle modalità</u>	86
23.4	<u>Caratteri specifici degli interventi</u>	86
<b>Articolo 24</b>	<b>Ambiti territoriali omogenei (A.T.O.)</b>	88
<b>Articolo 24 bis</b>	<b>Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)</b>	88
<b>Articolo 24 ter</b>	<b>Piani urbanistici attuativi vigenti</b>	90
<b>Articolo 24 quater</b>	<b>Perequazione urbanistica – Credito edilizio-Compensazione urbanistica – Accordi tra soggetti pubblici e privati</b>	90
24 quater.1	<u>Perequazione urbanistica</u>	90
24 quater.2	<u>Credito edilizio e registro</u>	92
24 quater.3	<u>Compensazione urbanistica</u>	93
24 quater.4	<u>Accordi tra soggetti pubblici e privati</u>	93

<b>Articolo 25 - Validita' degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del piano regolatore generale previgente</b>	94
<b>Articolo 26 - Crolli accidentali di edifici o parti di edificio</b>	94
<b>Articolo 27 - Costruzioni accessorie</b>	94
<b>Articolo 28 - Misure di salvaguardia</b>	94
28.1 <u>Delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.O.</u>	94
28.2 <u>Entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche Operative</u>	94
<b>Articolo 29 - Norme abrogate</b>	95
<b>Articolo 30 - Nuove disposizioni legislative</b>	95
<b>Articolo 31 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica</b>	95
<b>Articolo 32 - Repertorio normativo zone significative</b>	96

**NORME TECNICHE OPERATIVE DEL 1° P.I.  
INTEGRATE CON QUELLE RELATIVE ALLA 1<sup>A</sup> E 2<sup>A</sup> VARIANTE**

**Articolo 1 - Disciplina urbanistica e norme operative**

---

Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04 in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 4 aprile 2012 e ratificato con D.G.P. n° 164 del 28 giugno 2012 e in Piano degli Interventi, costituito, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L.R. 11/04, dal previgente P.R.G. e dalle Varianti parziali n° 1 e n° 2 al P.I..

Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

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 stesso.

Le norme di attuazione del P.R.C., definiscono le modalità per l'effettuazione di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

**Articolo 2 - Elaborati del P.I.**

---

Il P.I. è formato dagli elaborati del previgente P.R.G., per le parti conformi al P.A.T., come integrate dalle Varianti n° 1 e n° 2 al P.I.

Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle N.T.O. e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.

Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo del Repertorio normativo e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel Repertorio normativo.

Nel caso di contrasto di previsioni tra elaborati grafici prevalgono le previsioni dei grafici a scala maggiore (scala 1:2000 su 1:5000).

Nel caso di contraddizioni tra il testo delle N.T.O. e del Repertorio normativo, alle stesse allegato, prevale quanto previsto nel Repertorio normativo.

**Articolo 3 - Zone territoriali omogenee**

---

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di P.R.C. è suddiviso in:

- Z.T.O. A residenziali di interesse storico - ambientale (art. 6)
- Z.T.O. B residenziali di completamento (art. 7)

- Z.T.O. C1 residenziali di completamento	(art. 8)
- Z.T.O. C1.1 nuclei residenziali in ambito agricolo	(art. 8bis)
- Z.T.O. C2 residenziali di espansione convenzionate	(art. 9)
- Z.T.O. C2 PER - aree residenziali di trasformabilità perequata	(art. 9bis)
- Z.T.O. C3 mista residenziale - servizi	(art. 10)
- Z.T.O. D1 industriali - artigianali - commerciali	(art. 13)
- Z.T.O. D2 artigianali - commerciali	(art. 14)
- Z.T.O. D3 commerciali - direzionali	(art. 15)
- Z.T.O. D4 turistico - ricettive	(art. 16)
- Z.T.O. D5 commerciali-direzionali di servizio e turistico-ricettive	(art. 16 bis)
- Z.T.O. D6 polifunzionarie di completamento	(art. 16ter)
- Z.T.O. D7 PER – aree produttive commerciali-direzionali di trasformabilità perequata	(art. 16quater)
- Z.T.O. R.R. – ambiti di riqualificazione e riconversione	(art. 16quinques)
- Z.T.O. C.P.C. – contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	(art. 16sexies)
- Z.T.O. E rurali	(art. 18)
- Z.T.O. F opere di urbanizzazione - servizi ed impianti di interesse comune	(art. 19)
- Fasce o zone di rispetto o tutela	(art. 21)

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

1. destinazioni d'uso
2. modi di intervento
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.

Destinazioni d'uso non previste espressamente dalle norme tecniche non sono ammesse.

## **Articolo 4 - Parametri edilizi e metodi di misurazione**

---

Il presente articolo definisce i parametri edilizi ed i metodi da utilizzarsi nella loro misurazione.

### **4.1 Superficie territoriale**

E' la superficie a destinazione omogenea di zona, come campita nella tavola di Piano 13.1, sulla quale il P.R.C. si attua a mezzo di uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.).

### **4.2 Indice di fabbricabilità territoriale**

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento ed è espresso in mc./mq.

### **4.3 Superficie fondiaria**

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **4.4 Indice di fabbricabilità fondiaria**

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente ed è espresso in mc./mq.

#### **4.5 Superficie coperta**

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura e dei locali seminterrati.

Sono esclusi dal computo:

1. balconi, sporti, cornicioni, gronde con sporgenza complessiva non superiore a ml. 1.20;
2. le parti completamente interrate;
3. le serre stagionali, le piscine.

#### **4.6 Superficie utile abitabile**

Si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra misurate al netto delle murature. Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti o parti di sottotetto praticabili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura, non inferiore a ml. 2, a partire da un'altezza minima di m. 1,80;
- b) corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti oltre ml. 1.20;
- d) corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre ml. 1.20.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
- b) porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato;
- c) n° 1 autorimessa per unità abitativa della superficie utile non superiore a mq. 18;
- d) i locali interrati;
- e) i sottotetti non praticabili per le parti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 2;
- f) le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali;
- g) pergolati, pompeiane o altre strutture ombreggianti aperte e scoperte da realizzarsi esclusivamente in legno e struttura superiore non inclinata, con altezza non superiore a ml. 2.50 e interasse tra le travi superiori minimo metri 0,50, superficie massima non superiore a metri quadrati 25 e massimo uno per fabbricato, poste a distanza minima dal confine di metri 1,50, salvo consenso scritto dei confinanti per distanze inferiori. Dette strutture non potranno ospitare alcun impianto o sistema di copertura.

Si specifica che quanto non è oggetto di esplicita esclusione dal computo, deve essere inserito nel computo della superficie utile abitabile

#### **4.7 Volume dell'edificio**

E' la somma dei prodotti della superficie utile abitabile per la rispettiva altezza netta (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti emergenti dalla quota zero, così come definita al punto 4.9; in sede di S.U.A. ai fini del calcolo degli standards urbanistici **e degli oneri di urbanizzazione**, il volume edificabile andrà maggiorato del 15%.

E' definito lordo il volume del solido emergente dal terreno con esclusione dei volumi tecnici.

#### **4.8 Altezza dei vani**

I vani vanno misurati da pavimento a soffitto; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di tre volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.

#### **4.9 Altezza dell'edificio**

L'altezza del fabbricato è data come differenza tra la quota del piano campagna, come definito dal successivo punto 4.10 e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

#### **4.10 Piano campagna**

Per piano di campagna s'intende la quota media della linea centrale della strada prospiciente il fabbricato; nel caso essa non sia individuabile, si considera quota del piano di campagna quella media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento.

#### **4.11 Distanza dalle strade**

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di cui precedente punto 4.5 del fabbricato dal ciglio interno del marciapiede stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative ecc.)

#### **4.12 Distanza dai confini**

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta di cui precedente punto 4.5 del fabbricato ai confini di proprietà.

#### **4.13 Distacco tra i fabbricati e i corpi di fabbrica**

E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite al punto 4.5 intercorrente tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte, limitatamente alla parte fronteggiante.

Nel caso di edifici che non si fronteggiano dovrà comunque essere garantita una distanza minima radiale non inferiore a ml. 5.00.

Le distanze tra fabbricati vanno osservate anche tra corpi dello stesso fabbricato solo se sono previste pareti che si fronteggiano per una larghezza superiore a **ml. 5.**

E' consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

La nuova costruzione potrà svilupparsi anche oltre all'altezza del fabbricato adiacente previo consenso del confinante fino al massimo consentito nella zona, fatti salvi gli allineamenti con edifici antichi circostanti.

#### **4.14 Distacchi e distanze particolari**

Quando, a giudizio della Commissione Edilizia, l'applicazione delle norme relative alle distanze alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti, il Sindaco può applicare questi ultimi.

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione non si applica:

1. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;

2. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
3. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
4. ai manufatti completamente interrati;
5. ai muri di cinta sino ai ml. 3 di altezza;
6. alle strutture di sostegno di pergolati e tendoni.

#### **4.15 Numero dei piani**

E' il numero totale dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda). Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

#### **4.16 Porticati di uso privato**

Per porticato privato si intende uno spazio passante al piano terra con almeno due lati completamente aperti, fatta eccezione per le tipologie rurali in zona agricola dove può essere ridotto ad un solo lato.

#### **4.17 Unità abitativa**

Per essere tale deve essere composta almeno da una stanza e da un servizio igienico, entrambi con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso ed avere una superficie utile abitabile ai sensi dell'art. 4.6 NTA, non inferiore a mq. 55. Indipendentemente dalla tipologia edilizia proposta, gli edifici di nuova costruzione con 5 o più unità immobiliari, dovranno prevedere il 35% (arrotondato in ogni caso per eccesso) di tali unità con superficie pari o superiore a mq.80 di superficie utile abitabile ai sensi dell'art.4.6 NTA.

Per quanto sopra si deroga dal presente articolo per gli edifici di competenza del Comune e dell'ATER, ai fini dell'interesse pubblico prevalente, rimandando per questi ai requisiti di cui D.M Sanità 9816/76.

L'unità abitativa deve intendersi abitazione permanente qualora sia utilizzata da soggetti che vi stabiliscano la propria residenza ed ottengano l'iscrizione anagrafica per un periodo di almeno 250 giorni l'anno.

L'unità abitativa deve intendersi abitazione temporanea qualora sia utilizzata da soggetti che non rispettino i requisiti di cui al paragrafo precedente.

#### **4.18 Densità territoriali di zona e densità fondiaria**

Le densità di zona utilizzate negli interventi edilizi di nuova costruzione e ricostruzione non devono essere inferiori al 75% delle densità massime stabilite per le singole zone.

### **Articolo 5 - Zone residenziali**

---

Le zone residenziali vengono suddivise in relazione alle caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche delle seguenti zone:

1. zone di interesse storico-ambientale:  
centro storico (A);
2. zone residenziali di completamento (B);
3. zone residenziali urbanizzate e parzialmente edificate (C1);
4. zone C1.1 nuclei residenziali di ambito agricolo

5. zone residenziali di espansione convenzionate (C2)
6. zone residenziali di trasformabilità perequata (C2 PER);
7. zona mista residenziale e servizi di nuova formazione da realizzarsi mediante strumento attuativo (C3).

## **Articolo 6 - Zone A ed edifici di interesse storico-ambientale**

---

Le norme di cui al presente articolo sono rivolte alla conservazione e valorizzazione dei centri storici e degli edifici di interesse storico-ambientale esterni alla zona A e comunque all'interno della zona significativa urbana.

Sono dichiarate degradate degradate ai sensi della Legge 457/78, le aree nelle quali gli interventi di ampliamento e la nuova edificazione sono assoggettati a S.U.A..

### **6.1 Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc. con superficie massima di 1000 mq come da Del. C.C. 33/00;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigiani e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona (previo parere U.S.S.L.) e con massimo di 251 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1001 mc.;
- attività direzionali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

### **6.2 Modi di intervento**

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme del *D.lgs. 490/99*, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi previsti dall'art. 11, i seguenti interventi:

- Tipo a) su tutto l'esistente è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e per i soli edifici esistenti non sottoposti a grado di protezione, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.10 del Regolamento Edilizio Vigente;
- Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.R.C. in scala 1:2000 e secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali relativi gradi di intervento;
- Tipo c) con intervento urbanistico preventivo (P.P., P. di R., P.E.E.P.) con i contenuti dell'art. 15 della L.R. 61/85 per gli interventi diversi dai tipi "a" e "b".

## **6.3 Parametri edificatori**

### 6.3.1 Indice di edificabilità

- \* per le aree soggette a strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.): valgono gli indici e/o i limiti volumetrici previsti dal Repertorio normativo;
- \* Edilizia esistente alla data di adozione della Variante Generale:
  - è sempre consentita la modifica delle destinazioni d'uso in atto tra quelle previste all'art. 6.2.1 nei limiti stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq., per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G che non siano da bloccare o da trasferire), purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio;

### 6.3.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà

- \* ml. 5.00, salvo allineamento predominante delle preesistenze da valutarsi in sede di C.E.C.;
- \* quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.).

### 6.3.3 Distanza minima tra fabbricati

- \* tra pareti finestrate: ml. 10.00;
- \* da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza;
- \* tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00;
- \* altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.).

### 6.3.4 Distanza minima dai limiti di zona

- 6.3.4a da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- 6.3.4b da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### 6.3.5 Altezza

- \* per l'edilizia esistente:  
non superiore all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi;
- \* per nuovi interventi:  
quella previste dal Repertorio normativo.

### 6.3.6 Superficie coperta

- \* nessuna limitazione.

## **6.4 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

## **Articolo 7 - Zone B**

---

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc./mq. e superficie coperta superiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona.

### **7.1 Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc. con superficie massima di 1000 mq come da Del. C.C. 33/00;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona (previo parere U.S.L.) e con un massimo di 251 mq. di superficie utile e mc. 1001 di volume;
- attività direzionali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- sale da esposizione e convegni;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- palestrine ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili, private e pubbliche;
- banche (filiali, succursali o sportelli bancari).

### **7.2 Modi di intervento**

- 7.2.1 Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:
- di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale, purché autorizzate;
  - per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria;
- 7.2.2 Tipo b) nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.C. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;
- 7.2.3 Tipo c) per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona con un indice fondiario massimo di 1,50 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, dove intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.;
- 7.2.4 Tipo d) secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 11 qualora gli edifici risultino numerati.

## **7.3 Parametri edificatori**

### **7.3.1 Indice di edificabilità**

#### **7.3.1a Edilizia esistente alla data di adozione della Variante Generale:**

- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali anche quelli tra loro accostati o sovrapposti, un volume massimo, compreso l'esistente di mc. 800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;
- è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti e autorizzate alla data di adozione del P.R.G. e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio, comunque nei limiti di cui art. 7.1;
- gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto e comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo.

7.3.1b Nuove edificazioni: secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi: tipo A mc.800, tipo B con conferma del volume già convenzionato nel SUA originario o secondo quanto inserito nel Repertorio.

7.3.1c Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

### **7.3.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà**

#### **7.3.2a dalle strade:**

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:

- ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, nel quale il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;

#### **7.3.2b dai confini di proprietà:**

la distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml. 5.00.

Salvo il caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

### **7.3.3 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica**

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice;

- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

#### 7.3.4 Distanza minima dai limiti di zona

7.3.4a da zone a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

7.3.4b da zone a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### 7.3.5 Altezza

ml. 9.00 fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### 7.3.6 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

#### 7.3.7 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

### **Articolo 8 - Zone C1**

---

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 della superficie fondiaria della zona.

#### **8.1 Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali con superficie massima di 1000 mq come da Del. C.C. 33/00;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona (previo parere U.S.L.), e con un massimo di 251 mq. di superficie utile e mc. 1001 di volume;
- attività direzionali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- sale da esposizione e convegni;
- poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- palestrine ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili, private e pubbliche;
- banche (filiali, succursali o sportelli bancari).

#### **8.2 Modi di intervento**

8.2.1 Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale purché autorizzate;
  - per gli edifici con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria.
- 8.2.2 Tipo b) Nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.C. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.
- 8.2.3 Tipo c) Per gli immobili a destinazione produttiva da bloccare o trasferire, è previsto il recupero della volumetria esistente con un indice fondiario massimo di 1.50 mc./mq. a mezzo di strumento urbanistico attuativo dove la perimetrazione, nei casi non segnalati, dove intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G..
- 8.2.4 Tipo d) Secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 11 quando gli edifici risultino numerati.

### **8.3 Parametri edificatori**

#### 8.3.1 Indice di edificabilità

##### 8.3.1a Edilizia esistente alla data di adozione della Variante Generale:

- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali anche quelli tra loro accostati o sovrapposti, un volume massimo, compreso l'esistente di mc. 800, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;
- è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti e autorizzate alla data di adozione del P.R.G. e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio comunque nei limiti di cui art. 7.1.
- gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto e comunque nel rispetto delle distanze e altezze previste nel presente articolo.

8.3.1b nuove edificazioni: secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi: tipo A mc.800, tipo B con conferma del volume già convenzionato nel SUA originario o secondo quanto inserito nel Repertorio, tipo C mc.1000. E' ammesso l'accorpamento delle volumetrie di lotti "A" contigui nonché l'utilizzo della volumetria del lotto "A" per l'ampliamento di edifici residenziali in lotti limitrofi.

8.3.1c negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

#### 8.3.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà

##### 8.3.2a dalle strade:

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli deve corrispondere a:

- ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;

- ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00; salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza nel quale il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

8.3.2b dai confini di proprietà:

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

8.3.3 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga con consenso scritto della ditta confinante;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P.d.L. con previsioni planivolumetriche).

8.3.4 Distanza minima dai limiti di zona

8.3.4a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

8.3.4b da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

8.3.5 Altezza

ml. 9.00 fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

8.3.6 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

8.3.7 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

---

**Articolo 8 bis - Zone C1.1 nuclei residenziali in ambito agricolo**

Zone comprendenti aggregazioni edilizie prevalentemente residenziali in contesto rurale caratterizzato da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
- viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali.

Il permesso di costruire è subordinato alla realizzazione nonché alla cessione delle opere di urbanizzazione eventualmente previste e/o richieste con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 63 della L.R. n° 61/85.

Gli interventi ammessi devono tendere a migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, potenziare le opere di urbanizzazione primaria e confermare tipologicamente il prevalente carattere rurale della zona.

### **8 bis.1 Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- commercio di vicinato;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali, di servizio e artistico, limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 251 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento e m<sup>3</sup> 1.000 di volume;
- attività direzionali;
- bar – ristoranti;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Sono ritenuti compatibili con la zona gli annessi rustici esistenti.

### **8 bis.2 Modi di intervento**

#### **8 bis.2.1 Edilizia esistente**

- a) sono sempre ammesse, per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia;
- b) per gli immobili a destinazione non compatibile con la zona, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza. E' inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente, nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice fondiario massimo di 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, a mezzo di P.U.A. perequato, dove la perimetrazione, nei casi non segnalati nelle tavole di P.I., deve intendersi riferita al fondo di pertinenza alla data di adozione del P.I.;
- c) secondo la classificazione degli interventi sugli edifici esistenti con grado di intervento;
- d) per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
  - lettere a), b), c), d) del 1° comma art. 3 del D. Lgs. 380/01;
  - modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e compatibili con un limite massimo di m<sup>3</sup> 500, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso.

#### **8 bis.2.2 Nuova edificazione**

Nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

### **8 bis.3 Parametri edificatori**

#### **8 bis.3.1 Edilizia esistente**

Per l'edilizia esistente alla data di entrata in vigore del primo P.I.:

è sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo, compreso l'esistente, di m<sup>3</sup> 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia, con il limite di n° 3 unità complessive per singolo edificio.

Tale ampliamento può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni, sempre che lo stesso non sia già stato realizzato o concesso ai sensi del previgente P.R.C..

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio. I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.

E' ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m<sup>2</sup> 251 di superficie utile di calpestio, m<sup>3</sup> 1.001 di

volume, rapporto di copertura  $< 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.

E' ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., per una superficie complessiva, compreso l'esistente, di  $\text{m}^2$  250, purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L.R. 15/04.

E' ammesso negli edifici esistenti il recupero dei sottotetti alla data di adozione del P.I.. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,80 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,20.

Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo.

#### 8 bis.3.2 Nuove edificazioni

- nei lotti edificabili individuati nei nuclei residenziali in ambito agricolo, sulla scorta di proposte di accordo pubblico-privato, è ammessa una potenzialità edificatoria di  $\text{m}^3$  500. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, nei termini indicati all'art. 6.3 delle N.T. del P.A.T.;
- è ammesso un massimo di due alloggi in ogni singolo lotto edificabile.

#### 8 bis.3.3 Distanze

##### 8 bis.3.3a dalle strade

distanza minima: m 10.00 salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza nel qual caso può essere imposta o autorizzata la costruzione secondo detto allineamento.

##### 8 bis.3.3b dai confini di proprietà:

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

#### 8 bis.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
- da edifici a confine: m. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga con consenso scritto della ditta confinante;
- tra pareti cieche: m. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P.d.L. con previsioni planivolumetriche).

#### 8 bis.3.5 Distanza dai limiti di zona

8 bis.3.5a. da zona a destinazione pubblica: m. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

8 bis.3.5b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### 8 bis.3.6 Altezze

m. 6.50.

#### 8 bis.3.7 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

#### 8 bis.3.8 Permeabilità fondiaria

Indice di permeabilità fondiaria (I.p.) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

8 bis.3.9 Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume.

La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.

Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L.R. 15/2004.

### **Articolo 9 - Zone C2**

---

Zone con prevalente destinazione residenziale di espansione già convenzionate.

Il P.I. conferma integralmente per tali zone le previsioni urbanistiche ed i parametri edificatori dei P.U.A. convenzionati.

### **Articolo 9 bis - Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata**

---

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate soggette a P.U.A..

#### **9 bis.1 Destinazioni d'uso**

Conformemente al carattere di molteplicità delle attività che compongono il tessuto residenziale esistente, il P.I. prevede, oltre alla destinazione principale "residenza", tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale.

Sono comunque escluse:

- industrie;
- attività artigianali diverse dall'artigianato di servizio e dall'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante;
- magazzini e depositi che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona;
- magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita;
- discoteche;
- ospedali;
- macelli;
- allevamenti, anche a uso familiare, di animali da macellazione;
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio possano comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

#### **9 bis.2 Modi di intervento**

##### **9 bis.2.1 Edilizia esistente**

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia.

## 9 bis.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.), assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere definiti secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune e/o contributi per la loro realizzazione, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e/o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti, anche ad "arcipelago", da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.)].

L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di interesse zone urbanizzate.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di ulteriori tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

## **9 bis.3 Parametri edificatori**

### 9 bis.3.1 Indice di edificabilità territoriale

Secondo gli indici espressi nell'accordo pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/04).

### 9 bis.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

### 9 bis.3.3 Distanza minima dalle strade

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli, nel rispetto del D.M. 1444/68 e s.m.i. e del nuovo codice della strada, deve corrispondere a:

- ml. 5.00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00;

salvo il caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza nel quale il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

#### 9 bis.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10,00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga con consenso scritto della ditta confinante;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche);
- il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3;
- tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

#### 9 bis.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

9 bis.3.5a da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

9 bis.3.5b da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### 9 bis.3.6 Altezze

quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo.

#### 9 bis.3.7 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

#### 9 bis.3.8 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia

Quelli previsti dal Repertorio Normativo.

#### 9 bis.3.9 Indici ecologici

- a) indice di permeabilità fondiaria:  
non inferiore al 30% della superficie fondiaria.
- b) alberature: non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale e con circonferenza minima pari a 25 cm, di 1<sup>a</sup> qualità e delle seguenti essenze: Tilia cordata, Quercus robur, Acer campestre, Ontano bianco e Fraxinus major;  
Arbusti autoctoni: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

### **Articolo 10 - Zona C3 mista residenziale - servizi**

---

La zona è destinata alla residenza sia pubblica che privata nonché a servizi pubblici e/o di uso pubblico, ad attività compatibili con la stessa residenza, nel rispetto dei limiti sottoriportati:

- a) la parte pubblica non può essere inferiore al 28%, da realizzarsi sul 40% della superficie territoriale, da destinare a servizi pubblici e/o residenza pubblica;
- b) la parte privata non può essere superiore al 72%, da realizzarsi sul 60% della superficie territoriale, da destinare, oltre alla residenza, a:

- b1 servizi di interesse pubblico (sociale, assistenziale, culturale, ricreativo, sanitario, autorimesse collettive);
- b2 attività commerciali (negozi, pubblici servizi con esclusione di sale da ballo);
- b3 attività terziarie - direzionali (uffici, agenzie bancarie, agenzie assicurative, palestre, ambulatori, ecc.);
- b4 attività artigianali limitatamente all'artigianato artistico e/o di servizio.

### **10.1 Prescrizioni particolari**

Si richiama il rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia di standards.

Le destinazioni di cui ai punti b1-b2-b3-b4 sono consentite nel limite del 40% del volume privato.

La densità territoriale di zona è prevista con un indice di 2 mc./mq.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i ml. 12.50.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, dove i distacchi (dai confini, dalle strade, tra edifici), la tipologia e l'altezza sono definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

Per quanto riguarda la dotazione degli standards si richiama la legislazione regionale vigente, considerando il rapporto di 150 mc./ab., in particolare, la dotazione minima deve corrispondere:

- per le aree attrezzate a verde, parco, gioco e sport, a 8.00 mq./ab.;
- per i parcheggi a 3.50 mq./ab.

## **Articolo 11 - Interventi sull'esistente - residenza**

---

Ad ogni unità edilizia esistente nelle Z.T.O. delle zone significative urbane in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.

In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di un edificio a diverso grado di protezione da quello previsto dal P.R.G.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione.

Tale facoltà è ammessa per una sola volta e per scostamenti di un solo grado; non è inoltre ammesso per edifici per i quali i gradi di intervento prevedono il restauro e per quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione.

Per una migliore comprensione degli interventi ammissibili si forniscono le definizioni dei concetti di:

#### **a) Rinnovo**

s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture dell'edificio atto ad assicurare continuità d'uso; gli interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino ed alla sostituzione.

#### **b) Ripristino**

s'intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, strutture od elementi degradati od irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.

### c) Sostituzione

s'intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro e può essere applicata, solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose.

### Grado 1 Restauro filologico

Edifici di notevole valore storico architettonico artistico da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

### Grado 2 Restauro conservativo

Edifici di notevole valore storico architettonico di cui è previsto conservare l'apparato architettonico interno ed esterno. Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze nel rispetto delle forme, funzioni e sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente.

### Grado 3 Restauro propositivo

Edifici di valore storico architettonico di cui sono previsti la conservazione ed il ripristino dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno. Sono consentite tutte le operazioni tese alla valorizzazione di tutti gli elementi caratterizzanti esistenti con la possibilità di rinnovo e sostituzione di quelle parti di edificio degradate ed irrecuperabili nel rispetto delle forme e dei materiali originari.

### Grado 4 Ristrutturazione parziale di tipo A

Edifici di modesto valore storico e/o architettonico, dei quali è prevista la conservazione della veste architettonica esterna e, parzialmente, dell'impianto distributivo interno. Sono consentite tutte quelle operazioni di conservazione, ripristino e sostituzione che emergeranno da una accurata analisi dello stato di fatto e proposta progettuale nel rispetto delle caratteristiche specifiche proprie dell'edificio quali: murature d'ambito esterne, cornici, coperture, forometrie, porticati ed elementi decorativi. Sono consentiti anche gli interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio.

### Grado 5 Ristrutturazione parziale di tipo B

Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni nei modi previsti dal grado 4 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni.

### Grado 6 Ristrutturazione globale

Edifici privi di qualsiasi caratteristica storico architettonica che non contrastano con le tipologie insediative di cui si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione nella stessa area di sedime nel rispetto della volumetria esistente attraverso una idonea ricomposizione tipologica e formale.

#### Grado 7 Demolizione e ricostruzione

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali è possibile un loro recupero volumetrico.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale circostante, con il recupero della volumetria esistente anche oltre l'indice di zona ammesso, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale nel rispetto delle tipologie insediative storiche.

#### Grado 8 Demolizione senza ricostruzione

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G..

#### Grado 9 Ristrutturazione urbanistica

Riguarda gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e del volume.

Grado: tutti gli interventi

Riguarda tutti gli edifici esistenti che non presentano nessuna caratteristica storico-architettonica-ambientale per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c, d, della L.S. n° 457/78, nonché la demolizione parziale o totale; la nuova edificazione dovrà essere attuata nel massimo rispetto della morfologia del tessuto edilizio in cui risulta inserita, oltre al rispetto della normativa e destinazione di zona del P.R.G.

### **Articolo 12 - Zone D per insediamenti produttivi**

---

Le zone per insediamenti produttivi (D) vengono suddivise, in relazione alle caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche nelle seguenti sottozone:

- 1) zone per insediamenti industriali - artigianali - commerciali (D/1);
- 2) zone per insediamenti industriali - artigianali - commerciali perequate (D/1 PER);
- 3) zone per insediamenti artigianali - commerciali (D/2);
- 4) zone per insediamenti commerciali - residenziali (D/3);
- 5) zone per insediamenti commerciali - residenziali perequate (D/3 PER);
- 6) zone per insediamenti turistico - ricettivi (D/4);
- 7) zone per insediamenti di strutture commerciali - direzionali - artigianali di servizio e turistico ricettive (D/5);
- 8) zona polifunzionale di completamento (D/6);
- 9) zone per insediamenti produttivi - commerciali - direzionali di trasformabilità perequata (D/7 PER);
- 10) ambiti di riqualificazione e riconversione (Z.T.O. R.R.);
- 11) contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi (Z.T.O. C.P.C.).

### **Articolo 13 - Zone D1**

---

Zone produttive per insediamenti industriali - artigianali - commerciali.

### **13.1 Destinazioni d'uso**

- \* costruzione ad uso industriale ed artigianale e, con un massimo di mq.1000 come da Del. C.C. 33/00 per fabbricato originario, commerciale. Alloggi di servizio o del titolare dell'azienda accorpati al fabbricato principale con un massimo di mc. 500 per unità produttiva commerciale superiore a 800 mq. o lotto minimo;
- \* magazzini, depositi;
- \* uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago;
- \* impianti tecnologici;
- \* infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- \* mostre;
- \* i locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 "Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro" e successive modificazioni;
- \* le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale; fatte salve eventuali prescrizioni riportate nel Repertorio normativo.

### **13.2 Modi di intervento**

- Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78;
- Tipo b) con intervento diretto nelle zone di completamento, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo;
- Tipo c) con strumento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. 47/93, limitate modificazioni del proprio perimetro, con il limite massimo del 10%, sia in conseguenza della definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, sia per evitare procedure espropriative ai sensi del penultimo comma dell'art. 60 della L.R. n° 61/85 nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.  
Sono inoltre ammesse, sempre ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 47/93 e dell'art. 11 della L.R. n° 61/85 trasposizioni di zone per le motivazioni di cui al punto precedente, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello strumento attuativo e senza riduzione della superficie per servizi.

### **13.3 Parametri edificatori**

#### **13.3.1 Indice massimo di copertura**

- \* 60% della superficie fondiaria salvo diverse prescrizioni contenute nel Repertorio normativo.

#### **13.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà**

- \* ½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

#### **13.3.3 Distanza minima dalle strade**

- \* in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiori a ml. 10.00.

#### 13.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

- \* semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

#### 13.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

- a. da zone a destinazione pubblica:  $\frac{1}{2}$  dell'altezza con un minimo di ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- b. da zone a destinazione privata:  $\frac{1}{2}$  dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### 13.3.6 Altezza massima

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo.

#### 13.3.7 Lotto minimo

- \* per nuovi insediamenti: mq. 1.000.

#### 13.3.8 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20 e larghezza massima ml.5 lordi, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

### **13.4 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

### **13.5 Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

### **13.6 Parcheggio alberato**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

### **13.7 Quinte alberate**

Dove previsto le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone consigliate nell'allegato A, in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

## **Articolo 13 bis - Zone D1 PER – Zone per insediamenti industriali – artigianali – commerciali di trasformabilità perequata**

---

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività prevalentemente produttiva di nuova formazione, inedificate e soggette a P.U.A.

### **13 bis.1 Destinazioni d'uso**

- \* costruzione ad uso industriale ed artigianale e, con un massimo di mq.1000 come da Del. C.C. 33/00 per fabbricato originario, commerciale . Alloggi di servizio o del titolare dell'azienda accorpati al fabbricato principale con un massimo di mc. 500 per unità produttiva commerciale superiore a 800 mq. o lotto minimo;
  - \* magazzini, depositi;
  - \* uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago;
  - \* impianti tecnologici;
  - \* infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
  - \* mostre;
  - \* i locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 "Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro" e successive modificazioni;
  - \* le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- fatte salve eventuali prescrizioni riportate nel Repertorio normativo.

### **13 bis.2 Modi di intervento**

#### 13bis.2.1 Edifici esistenti

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

#### 13bis.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.), ad eccezione dei PUA già adottati alla data di adozione della presente variante al P.I., assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere definiti secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.)].

L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;

- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di ulteriori tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

### **13 bis.3 Parametri edificatori**

#### 13bis.3.1 Indice massimo di copertura

- \* 60% della superficie fondiaria salvo diverse prescrizioni contenute nel Repertorio normativo.

#### 13bis.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

- \* ½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

#### 13bis.3.3 Distanza minima dalle strade

- \* in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiori a ml. 10.00.

#### 13bis.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

- \* semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

### **13 bis.4 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

## **Articolo 14 - Zone D2**

---

Zone produttive per insediamenti artigianali - commerciali.

### **14.1 Destinazioni d'uso**

- \* costruzione ad uso artigianale e con un massimo di mq.1000 come da Del. C.C. 33/00 per fabbricato originario, commerciale. Alloggi di servizio o del titolare dell'azienda accorpati al fabbricato principale con un massimo di mc. 500 per unità produttiva commerciale superiore a 800 mq. o lotto minimo;
- \* uffici pubblici e privati;
- \* magazzini, depositi;
- \* mense, locali di riposo e svago;
- \* impianti tecnologici;
- \* infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;

- \* mostre;
- \* i locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 "Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro" e successive modificazioni;
- \* le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- \* impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.).

## **14.2 Modi di intervento**

Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78;

Tipo b) con intervento diretto nelle zone di completamento, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo;

Tipo c) con strumento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. 47/93, limitate modificazioni del proprio perimetro, con il limite massimo del 10%, sia in conseguenza della definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, sia per evitare procedure espropriative ai sensi del penultimo comma dell'art.60 della L.R. n° 61/85 nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.

Sono inoltre ammesse, sempre ai sensi dell'art.3 della L.R. n° 47/93 e dell'art.11 della L.R. n° 61/85 trasposizioni di zone per le motivazioni di cui al punto precedente, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello strumento attuativo e senza riduzione della superficie per servizi.

## **14.3 Parametri edificatori**

### **14.3.1 Indice massimo di copertura**

- \* 60% della superficie fondiaria.

### **14.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà**

- \* ½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

### **14.3.3 Distanza minima dalle strade**

- \* in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiori a ml. 10.00.

### **14.3.4 Distanza minima tra i fabbricati**

- \* semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

### **14.3.5 Distanza minima dai limiti di zona**

- a. da zone a destinazione pubblica: ½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- b. da zone a destinazione privata: ½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### 14.3.6 Altezza massima

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo.

#### 14.3.7 Lotto minimo

\* per nuovi insediamenti: mq. 1.000.

#### 14.3.8 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20 e larghezza massima ml.5 lordi, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

### **14.4 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

### **14.5 Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

### **14.6 Parcheggio alberato**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

### **14.7 Quinte alberate**

Dove previsto le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone consigliate nell'allegato A, in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

## **Articolo 15 - Zone D3**

---

Zona per insediamenti commerciali-residenziali.

### **15.1 Destinazioni d'uso**

- \* negozi;
- \* attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;
- \* magazzini, depositi;
- \* uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago, palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili private e/o pubbliche;
- \* impianti tecnologici;

- \* mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- \* uffici pubblici e privati;
- \* poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- \* infrastrutture di servizio ai complessi commerciali;
- \* le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- \* residenza nei limiti massimo del 20% (venti per cento) della superficie commerciale lorda di pavimento (comprensiva della murature interne ed esterne).

## **15.2 Modi di intervento**

- 15.2.1 Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d della Legge n° 457/78;
- 15.2.2 Tipo b) con intervento diretto, nelle zone di completamento, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo;
- 15.2.3 Tipo c) con strumento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. 47/93, limitate modificazioni del proprio perimetro, con il limite massimo del 10%, sia in conseguenza della definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, sia per evitare procedure espropriative ai sensi del penultimo comma dell'art. 60 della L.R. n° 61/85 nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.  
Sono inoltre ammesse, sempre ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 47/93 e dell'art. 11 della L.R. n° 61/85 trasposizioni di zone per le motivazioni di cui al punto precedente, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello strumento attuativo e senza riduzione della superficie per servizi.

## **15.3 Parametri edificatori**

- 15.3.1 Indice massimo di copertura
- \* 50% della superficie fondiaria.
- 15.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà
- \* 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.
- 15.3.3 Distanza minima dalle strade
- \* in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiori a ml. 10.00.
- 15.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica
- \* semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.
- 15.3.5 Distanza minima dai limiti di zona
- 15.3.5a da zona a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- 15.3.5b da zona a destinazione privata: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### 15.3.6 Altezza massima

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo.

#### 15.3.7 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20 e larghezza massima ml. 5 lordi, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

### 15.4 **Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

### 15.5 **Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

### 15.6 **Parcheggio alberato**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

### 15.7 **Quinte alberate**

Dove previsto le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone consigliate nell'allegato A, in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

## **Articolo 15 bis - Zone D3 PER – aree per insediamenti commerciali residenziali di trasformabilità perequata**

---

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività prevalentemente miste commerciali e residenziali di nuova formazione, inedificate e soggette a P.U.A..

### **15 bis.1 Destinazioni d'uso**

- \* negozi;
- \* attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;
- \* magazzini, depositi;
- \* uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago, palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa e simili private e/o pubbliche;
- \* impianti tecnologici;
- \* mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- \* uffici pubblici e privati;
- \* poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- \* infrastrutture di servizio ai complessi commerciali;

- \* le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- \* residenza nei limiti massimo del 20% (venti per cento) della superficie commerciale lorda di pavimento (comprensiva della murature interne ed esterne).

## **15 bis.2 Modi di intervento**

15bis.2.1 Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di:

- \* manutenzione ordinaria e straordinaria;
- \* restauro e risanamento conservativo;
- \* ristrutturazione edilizia.

15bis.2.2 Nuova edificazione:

con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.) assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere definiti secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.)].

L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di interesse zone urbanizzate.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di ulteriori tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

15bis.2.3 Parametri edificatori

15bis.2.3.1 Indice massimo di copertura

- \* 50% della superficie fondiaria.

15bis.2.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

- \* 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

#### 15bis.2.3.3 Distanza minima dalle strade

- \* in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiori a ml. 10.00.

#### 15bis.2.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica

- \* semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

#### 15bis.2.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

15bis.2.3.5a da zona a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

15bis.2.3.5b da zona a destinazione privata: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### 15bis.2.3.6 Altezza massima

Secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo.

#### 15bis.2.3.7 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20 e larghezza massima ml. 5 lordi, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

#### 15bis.2.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

### **Articolo 16 - Zone D4**

---

Zona per strutture turistico - ricettive.

#### **16.1 Destinazioni d'uso**

- \* attività ricettive quali: alberghi, motel;
- \* bar, ristoranti;
- \* negozi;
- \* mostre, sale da esposizioni e convegni;
- \* uffici pubblici e privati;
- \* alloggi di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc. 600.

#### **16.2 Modi di intervento**

- \* con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

#### **16.3 Parametri edificatori**

##### 16.3.1 Indice massimo di copertura

- \* 50% della superficie fondiaria.

- 16.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà  
\* ml. 5.00.
- 16.3.3 Distanza minima dalle strade  
\* non inferiore a ml. 10.00.
- 16.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica  
\* semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.
- 16.3.5 Distanza minima dai limiti di zona
- 16.3.5a da zona a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori, con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- 16.3.5b da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.
- 16.3.6 Altezza massima  
\* ml. 10.50, con esclusione dei volumi tecnici.
- 16.3.7 Lotto minimo  
Nessuna limitazione.

#### **16.4 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.

#### **16.5 Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

#### **16.6 Parcheggio alberato**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

#### **16.7 Quinte alberate**

Dove previsto le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone consigliate nell'allegato A, in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

Zona per strutture commerciali, direzionali, artigianali di servizio e turistico - ricettive.

### **16 bis.1**      **Destinazioni d'uso**

- attività ricettive quali: alberghi, motel nella misura non superiore al 35% delle nuove superfici da realizzare;
- bar, ristoranti;
- negozi e attività di servizio;
- mostre, sale da esposizione e convegni;
- uffici pubblici e privati;
- alloggi di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc. 500 per la sola attività ricettiva.

### **16 bis.2**      **Modi di intervento**

Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art.31, lettere a, b, c, d, della Legge n° 457/78, con esclusione di cambi di destinazione d'uso da attuarsi secondo le modalità di cui al successivo punto "tipo b";

Tipo b) con strumento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. 47/93, limitate modificazioni del proprio perimetro, con il limite massimo del 10%, sia inconseguenza della definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, sia per evitare procedure espropriative ai sensi del penultimo comma dell'art. 60 della L.R. n° 61/85 nei confronti di eventuali proprietà marginali dissenzienti.

Sono inoltre ammesse, sempre ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 47/93 e dell'art. 11 della L.R. n° 61/85 trasposizioni di zone per le motivazioni di cui al punto precedente, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello strumento attuativo e senza riduzione della superficie per i servizi.

### **16 bis.3**      **Parametri edificatori**

#### 16 bis.3.1      Indice massimo di copertura

30% della superficie territoriale.

#### 16 bis.3.2      Distanza minima dai confini di proprietà

½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00

#### 16 bis.3.3      Distanza minima dalle strade

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G., e comunque non inferiori a ml. 10.00.

#### 16 bis.3.4      Distanza minima tra i fabbricati

semisomma delle altezze con un minimo di ml 10.00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

#### 16 bis.3.5      Distanza minima dai limiti di zona

a) da zone a destinazione pubblica: ½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

b) da zone a destinazione privata: ½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

16 bis.3.6 Altezza massima

Secondo quanto stabilito nel Repertorio Normativo.

16 bis.3.7 Lotto minimo

Nessuna limitazione

16 bis.3.8 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20 e larghezza massima ml. 5, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.

**16 bis.4 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del Repertorio Normativo.

**16 bis.5 Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

**16 bis.6 Parcheggio alberato**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano. Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali. L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

**16 bis.7 Quinte alberate**

Dove previsto le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone consigliate nell'allegato A, in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

**Articolo 16 ter - Zona D6 polifunzionale di completamento**

---

Trattasi di area già dotata delle principali opere di urbanizzazione.

**16 ter.1 Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) n° 1 struttura di vendita "medio-piccola" fino a m<sup>2</sup> 1.000 di superficie di vendita, come regolamentata, sotto il profilo commerciale, dall'art. 6 del

- “Regolamento di programmazione e di normazione degli insediamenti commerciali di media struttura”;
- b) negozi di vicinato con superficie di vendita non superiore a m<sup>2</sup> 250, con il limite di 1/3 della complessiva potenzialità edificatoria dell'area;
  - c) magazzini e depositi;
  - d) uffici pubblici e privati;
  - e) impianti tecnologici, attrezzature sociali e ricreative connessi alla destinazione principale;
  - f) commercio all'ingrosso;
  - g) le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
  - h) bar, ristoranti, degustazione et similia;
  - i) residenza del custode o del gestore nei limiti di un alloggio per azienda, per un volume di m<sup>3</sup> 500 per ciascuna attività insediata che raggiunga una s.l.p. di m<sup>2</sup> 1.000;
  - l) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
  - m) attività artigianali di servizio e/o artistico nei limiti di m<sup>2</sup> 250 di s.l.p. e di m<sup>3</sup> 1.000;
  - n) attrezzature destinate ad attività sportiva, motoria, riabilitativa et similia.

### **16 ter.2 Modi di intervento**

- Tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- Tipo b) con intervento diretto, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo.

### **16 ter.3 Parametri edificatori**

- Indice massimo di copertura:  
50% della superficie fondiaria
- Distanza minima dai confini di proprietà:  
½ dell'altezza con un minimo di m 5,00
- Distanza minima dalla strada:  
non inferiore a m 30,00
- Distanza minima tra fabbricati:  
semisomma delle altezze con un minimo di m 10,00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante
- Distanza minima dai limiti di zona:
  - a) da zona a destinazione pubblica: ½ dell'altezza con un minimo di m 5,00
  - b) da zona a destinazione privata: ½ dell'altezza con un minimo di m 5,00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà
- Altezza massima:  
m 10,50
- Lotto minimo:  
per nuovi insediamenti: m<sup>2</sup> 2.000
- Costruzioni accessorie:

sono ammesse tettoie aperte almeno su tre lati a protezione di cicli, motocicli e autoveicoli, dell'altezza massima di gronda esterna di m 2,20 e la larghezza massima di m 5,00 lordi, in deroga al computo delle superfici utili e della superficie coperta

- Dotazione di parcheggi:  
dotazione di parcheggi privati ad uso pubblico per le destinazioni di cui alle lettere a), c), e): 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s.l.p.
- Dotazione di parcheggi privati per le altre destinazioni:  
10% della quota parte del lotto di pertinenza
- Indice di permeabilità fondiaria:  
non inferiore al 40% della superficie scoperta; a tale scopo la pavimentazione delle aree di sosta dovrà essere realizzata con materiale drenante

In sede di richiesta di permesso di costruire dovrà essere acquisita la specifica autorizzazione idraulica del competente Consorzio di Bonifica per lo scarico delle acque meteoriche di ogni singolo intervento edificatorio superiore a m<sup>2</sup> 1.000 di superficie coperta e nei casi in cui lo scarico interessi corsi d'acqua consortili.

#### **Articolo 16 quater – Z.T.O. D7 - Aree produttive-commerciali-direzionali di trasformabilità perequata**

---

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività prevalentemente produttive-commerciali-direzionali di nuova formazione, soggette a P.U.A..

##### **16 quater.1 Destinazione d'uso**

- \* costruzione ad uso industriale ed artigianale e, con un massimo di mq. 1000 come da Del. C.C. 33/00 per fabbricato originario, commerciale. Alloggi di servizio o del titolare dell'azienda accorpati al fabbricato principale con un massimo di mc. 500 per unità produttiva commerciale superiore a 800 mq. o lotto minimo;
  - \* n° 2 strutture di vendita "medio-piccola" fino a mq 2.500 di superficie di vendita, come regolamentate sotto il profilo commerciale dall'art. 6 del "Regolamento di programmazione e di formazione degli insediamenti commerciali di media struttura";
  - \* negozi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 250, con il limite di ¼ della complessiva potenzialità edificatoria dell'area;
  - \* magazzini, depositi;
  - \* uffici pubblici e privati;
  - \* uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago;
  - \* impianti tecnologici, attrezzature sociali e ricreative connessi alla destinazione principale;
  - \* commercio all'ingrosso;
  - \* mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
  - \* infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
  - \* i locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 "Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro" e successive modificazioni;
  - \* le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- fatte salve eventuali prescrizioni riportate nel Repertorio normativo.

## **16 quater.2 Modi di intervento**

### 16 quater.2.1 Edifici esistenti

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

### 16 quater.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.).

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere attuati secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e dovrà essere orientativamente quantificato al 50% del plusvalore, salvo diversa motivazione data in sede di accordo pubblico-privato].

L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di ulteriori tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

## **16 quater.3 Parametri edificatori**

### 16 quater.3.1 Rapporto massimo di copertura

60% della superficie fondiaria

16 quater.3.2 Distanze

16 quater.3.2a Distanza minima dalle strade

In conformità alle fasce di rispetto riportate dal P.R.G. e comunque non inferiori a m 10.00.

16 quater.3.2b Distanza minima tra i fabbricati

semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00, oppure in aderenza con consenso scritto della ditta confinante.

16 quater.3.2c Distanza minima dai limiti di zona

- a. da zone a destinazione pubblica:  $\frac{1}{2}$  dell'altezza con un minimo di ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- b. da zone a destinazione privata:  $\frac{1}{2}$  dell'altezza con un minimo di ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

16 quater.3.3 Altezza massima

secondo quanto stabilito nel Repertorio normativo.

16 quater.3.4 Lotto minimo

per nuovi insediamenti: m<sup>2</sup> 1.000

16 quater.3.5 Costruzioni accessorie

sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima di m 2.20, in deroga dal computo della superficie coperta, per una superficie coperta massima del 5% della superficie del lotto, purché in ogni caso la distanza dell'involuppo della tettoia rispetti la distanza della strada e sia pari ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà e m 5.00 dai fabbricati.

16 quater.3.6 Sistemazione dell'area scoperta dei lotti

ferma restando la dotazione minima di aree a standard primari e secondari di cui all'art. 19 delle presenti N.T.O.:

- a) la percentuale non inferiore al 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato con la messa a dimora di cortine di piante autoctone;
- b) la dotazione di aree a parcheggio e spazi di manovra all'interno del lotto edificabile non deve essere inferiore a m<sup>2</sup> 1,00 ogni m<sup>2</sup> 5,00 di superficie lorda di pavimento;
- c) nell'ipotesi di modifiche di destinazioni d'uso da produttivo a commerciale, comportanti modifica del dimensionamento delle aree a standard del P.U.A., tale incremento dovrà essere ricavato all'interno del lotto richiedente la modifica di destinazione urbanistica.

16 quater.3.7 Indici ecologici

- a) Indice di permeabilità fondiaria:  
non inferiore al 20% della superficie fondiaria.
- b) Alberature: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale  
Arbusti: non inferiore a 100 unità/ettaro di superficie territoriale

## **Articolo 16 quinquies – Z.T.O. R.R. – Ambiti di riqualificazione e riconversione**

---

Il P.I. conferma gli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati nella tav. 4 del P.A.T. "Carta della trasformabilità".

In tali ambiti, ai sensi dell'art. 20.5 delle N.T. del P.A.T.:

- la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti, finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione, mediante P.U.A. perequato, dei contesti territoriali interessati;
- fino all'approvazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, dell'accordo pubblico-privato, non sono ammessi interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, modifica delle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T., nel rispetto della normativa del P.R.G. vigente.

## **Articolo 16 sexies – Z.T.O. C.P.C. – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**

---

Il P.I. conferma il contesto territoriale destinato alla realizzazione del "programma complesso" individuato nella tav. 4 del P.A.T. "Carta della trasformabilità", relativo ad un allevamento di notevole consistenza incoerente con il contesto e quindi da dismettere, nonché la relativa normativa di cui all'art. 20.6 delle N.T. del P.A.T..

## **Articolo 17 - Interventi sull'esistente – Settore produttivo-commerciale**

---

Le attività produttive e commerciali ubicate "fuori zona" sono suddivise in tre categorie:

- 1) Attività esistenti da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate alla variante al P.R.G. approvata con delibera di G.R.V. n° 2116 in data 9 giugno 1998;
- 2) Attività esistenti da bloccare;
- 3) Attività esistenti da trasferire.

### **17.1 Attività esistenti da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate alla variante al P.R.G. approvata con delibera di G.R.V. n° 2116 in data 9 giugno 1998**

#### 17.1.1 Modi di intervento

- Tipo a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d della Legge n° 457/78;
- Tipo b) con intervento diretto, secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche allegate alle varianti.

### 17.1.2 Parametri edificatori

Quelli riportati nella scheda tecnica e negli elaborati della Variante specifica, per quanto non espresso valgono le norme della Z.T.O. di appartenenza.

## 17.2 **Attività esistenti da bloccare**

Sono da considerarsi da bloccare:

- \* le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative che abbiano già raggiunto i limiti dimensionali di cui all'art. 41 delle Norme di attuazione del P.T.R.C.;
- \* le attività produttive ricadenti all'interno delle zone agricole, non individuate come attività da confermare.

### 17.2.1 Modi di intervento

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c, della legge n° 457/78.

## 17.3 **Attività esistenti da trasferire**

Sono da considerarsi da trasferire:

- \* tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone residenziali dichiarabili insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe;
- \* tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone residenziali che siano fonte di emissioni inquinanti;
- \* tutte le attività produttive ricadenti all'interno delle zone residenziali che abbiano caratteristiche tipologico-costruttive contrastanti con l'edilizia al contorno.

### 17.3.1 Modi di intervento

Tipo a) trattandosi di attività da trasferire, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;

Tipo b) strumento urbanistico attuativo volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, secondo quanto disposto per la zona in cui ricadono.

## 17.4 **Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

## 17.5 **Parcheggio alberato**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

## **17.6 Quinte alberate**

Dove previsto le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone consigliate nell'allegato A, in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

## **17.7 Norme particolari**

Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno essere in sintonia con l'ambiente in cui ricade l'attività.

Nelle zone agricole dovranno di norma essere rispettati i criteri per la nuova edificazione in zona rurale, qualora l'intervento avvenga su edifici esistenti caratterizzati da una tipologia architettonica consolidata e meritevole di conservazione, la stessa potrà essere mantenuta e riproposta.

Gli spazi esterni scoperti delle aree di pertinenza, dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona di appartenenza, per garantire il decoro ambientale.

Le aree di pertinenza delle attività produttive e commerciali potranno essere recintate lungo il perimetro in sintonia con le seguenti prescrizioni:

- \* non dovranno né limitare né tantomeno compromettere l'uso pubblico delle aree a verde e parcheggio, prescritte dalle vigenti normative e riportate nella scheda di progetto;
- \* ogni accesso dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda, con un minimo di ml. 5.00.

## **Articolo 18 - Zone E**

---

### **18.1 Classificazione delle zone agricole**

Sono definite Z.T.O. di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura.

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

- a) dagli artt. 43-44-45 della L.R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- b) dal P.A.T.;
- c) dal presente P.I..

La zona agricola del Comune di Mestrino è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- a) zone agricole;
- b) zone agricole di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola.

### **18.2 Norme comuni agli interventi edilizi nelle zone agricole**

#### **18.2.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti**

- a) Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di m<sup>3</sup> 800, comprensivi dell'esistente purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale.

L'ampliamento fino ad 800 m<sup>3</sup> va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente.

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa;

- b) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 m<sup>3</sup> per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m<sup>3</sup>;
- c) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m<sup>3</sup> 1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;
- d) attività agricole: per i vivaisti, produttori e commercianti nell'ambito del settore orto-floro-frutticolo di cui alla L.R. 48/85, è consentito l'utilizzo a scopo commerciale di aree coperte da ricavarsi all'interno dell'azienda agricola negli annessi rustici e/o nelle abitazioni rurali, nei limiti dell'indice di copertura dello 0,5% con un massimo di m<sup>2</sup> 50.

#### 18.2.2 Nuova edificazione

- a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui all'art. 3bis del sopracitato art. 44:
  - la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 m<sup>3</sup> per ogni azienda agricola, ampliabili di m<sup>3</sup> 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m<sup>3</sup>;
  - la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali;
  - la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture. Le serre fisse possono essere utilizzate anche per il commercio al minuto di prodotti e/o attrezzature inerenti l'orticoltura e il giardinaggio nei limiti del 5% della superficie complessiva delle serre fisse, con un massimo di m<sup>2</sup> 250. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
  - la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;
- b) è consentita, in conformità al comma 5 ter dell'art. 44 della L.R. 11/04, la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo della superficie coperta non superiore all'1% di quella del fondo di pertinenza con un limite massimo di m<sup>2</sup> 70,00 e m 3,50 di altezza, nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 6 delle presenti N.T.O.;
- c) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L.R. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;
- d) non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi;

e) non è ammessa la realizzazione di fabbricati con destinazione agro-industriale. Gli interventi di cui al punto a) devono essere accompagnati da un piano aziendale redatto dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.).

### **18.3 Sottozona agricola**

Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.

Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.

### **18.4 Sottozona agricola di buona integrità paesaggistica-ambientale-agricola**

Le zone di buona integrità sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

La progettazione in tali aree dovrà:

- valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- favorire la fruizione turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio prevedendo il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tal caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali;
- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti utilizzando possibilmente il medesimo accesso aziendale.

### **18.5 Definizioni di termini e parametri**

#### **18.5.1 Termini specifici**

Ai fini della presente Variante vengono date le seguenti definizioni:

- a) zona agricola: i terreni di cui alla lettera E del D.M. 1444/68;
- b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola costituenti una stessa azienda inscrivibili in un cerchio di diametro di m. 4.000, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico economico sulla base del Piano di sviluppo aziendale (Psa) come da allegato "c";
- c) azienda agricola vitale: il complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie minima pari ad un rapporto ettaro/coltura come definito dai successivi articoli;
- d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza;

- e) annesso rustico: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico;
- f) insediamento agro-industriale: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati ad uno specifico fondo rustico ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli;
- g) allevamento zootecnico: il complesso di strutture edilizie a ciò organizzate anche non collegato con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico;
- h) nucleo rurale lineare: aggregazione di edifici allineati lungo strada.

#### 18.5.2 Parametri generali

Per l'edificazione in zona agricola vengono fissati i seguenti parametri:

- a) volumetria edificabile: é il volume fuori terra calcolato secondo l'art. 4; il volume edificabile é pari al rapporto ettaro/coltura come stabilito nei successivi articoli;
- b) distanza minima dalla strada: secondo disciplina Nuovo codice della Strada e comunque non meno di 10 m.;
- c) distanza minima da confini di proprietà non meno di 5 ml. o inferiore con consenso scritto dei confinanti;
- d) distanza minima da edifici non meno di 10 ml.;
- e) distanza minima da limiti di zona non meno di 5 ml. se proprietà altrui, nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà;
- f) altezza massima nuovi edifici: n° 2 piani fuori terra per gli edifici, m. 6.50 per gli annessi rustici.

#### 18.5.3 Tipi d'intervento sull'edilizia esistente

I tipi di intervento sull'edilizia esistente si articolano in manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizioni con ricostruzione secondo le definizioni mediate dall'art. 31 della L. 457/78 ma ulteriormente specificate di seguito.

Definizioni dei tipi di intervento.

- a) manutenzione ordinaria:  
gli interventi di manutenzione ordinaria si articolano in opere interne e opere esterne.

##### **Opere interne:**

1. pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
2. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
3. riparazione e sostituzione dei pavimenti;
4. riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti aumento volumetrico e di superficie e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

##### **Opere esterne:**

5. tinteggiatura, pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori;
6. ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori;
7. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e serramenti senza modificare materiali e partiture, anche con sostituzione del vetro singolo con doppio vetro;

8. riparazione e sostituzione di manti di copertura senza modificare materiali e modalità di posa;
9. riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
10. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idrosanitario già in opera, ai fini del risparmio energetico;
11. riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;
12. tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificare materiali, posizioni, forma e dimensioni;

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

b) manutenzione straordinaria:

Gli interventi di manutenzione straordinaria si articolano in opere interne e opere esterne.

**Opere interne:**

1. modifica, apertura e chiusura porte;
2. demolizione con ricostruzione ed integrazione di tramezzi con o senza modifica di materiali;
3. adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
4. realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari, sostituzione, adeguamento e inserimento di impianti tecnologici ed accessori, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
5. demolizioni con ricostruzioni di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifica dei materiali;
6. consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
7. rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e quote (d'imposta e di colmo) con o senza modifica dei materiali.

**Opere esterne:**

8. rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
9. sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di inferriate;
10. rifacimento e sostituzione di manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
11. modifica e realizzazione di recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;
12. inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici, modifica e costruzione di canne fumarie e altre impermeabilizzazioni.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali, sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

c) restauro:

Gli interventi consistono in un insieme di opere finalizzato al recupero e al ripristino dell'organismo edilizio esistente nella totalità dei propri caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso compatibile.

Il restauro comporta: interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parte esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti; modificazione e risanamento di elementi della struttura resistente ammalorate nel rispetto del comportamento statico globale dell'edificio, del tipo di materiale usato e delle dimensioni originali; eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità; ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione; conservazione e ripristino di spazi aperti storici annessi all'edificio (orti, broli, giardini, aie, cortili, ecc.).

d) risanamento conservativo:

Gli interventi consistono in un insieme di opere finalizzato all'utilizzo dell'organismo edilizio esistente, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti per l'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Il risanamento conservativo comporta: modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative; installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo; inserimento di impianti accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi normati dal R. E. vigente) senza alterazioni delle strutture resistenti; inserimento di impianti idrosanitari, elettrici e termici centralizzati anche con modifiche delle superfici e dei volumi esistenti.

e) ristrutturazione edilizia:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

1. riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali, senza alterazione dei volumi e superfici;
2. parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;
3. realizzazione di servizi igienici con aumento di volume;
4. variazione del numero delle unità immobiliari dell'edificio;
5. modifica degli elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
6. lievi modifiche della forometria esterna dell'edificio;
7. sopraelevazione dell'ultimo piano senza aumento di superficie utile;
8. costruzione di piscina scoperta di pertinenza alla residenza.

f) ampliamenti:

Gli interventi consistono in aggiunte di volumi in aderenza o in altezza per gli edifici esistenti e conformi alle eventuali specificazioni delle presenti N.T.A.. Per tali edifici sono consentiti l'ampliamento e la sopraelevazione fino a raggiungere il volume e l'altezza massima prescritta.

In ogni caso nei lotti esistenti con destinazione non residenziale deve essere garantito lo standard privato minimo di parcheggio previsto per il tipo di attività presente.

g) demolizione con ricostruzione:

Gli interventi di demolizione con ricostruzione si articolano in:

1. demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali analoghe (sostituzione parziale);

2. demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche;
3. demolizione totale e costruzione di un edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume e funzione (sostituzione totale);
4. demolizione e costruzione di un nuovo edificio totalmente od in parte difforme da quello preesistente.

### **18.6 Annessi rustici, allevamenti industriali, edifici agro-industriali, serre**

a) La nuova edificazione o l'ampliamento degli annessi rustici esistenti è ammesso, tenendo conto anche delle prescrizioni del Piano Territoriale Provinciale, secondo le seguenti limitazioni:

- Zone agricole E2.1 - E2.2
  - rapporto di copertura massimo 1% della superficie del fondo rustico per aziende di superficie fino a 3 ettari, con un minimo di 1 ettaro di superficie del fondo;
  - rapporto di copertura massimo 1% della superficie del fondo rustico per aziende di superficie da 3 a 5 ettari;
  - rapporto di copertura massimo 1% della superficie del fondo rustico per aziende con superficie superiore a 5 ettari;
- Zone agricole E3 - E4
  - rapporto di copertura massimo 2% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 250 mq. per aziende di superficie inferiori a 2 ha, con un minimo di 1 ettaro di superficie del fondo;
  - rapporto di copertura massimo 1.5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 450 mq. per aziende di superficie comprese tra 2 ha e 5 ha;
  - rapporto di copertura massimo 1% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 750 mq. per aziende di superficie comprese tra 5 ha e 10 ha;
  - rapporto di copertura massimo 0.5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 900 mq. per aziende di superficie superiore a 10 ha.

La superficie minima del fondo rustico è inderogabile ai fini dell'istanza per costruzione di annessi rustici.

Ogni richiesta di concessione edilizia per interventi di cui agli artt. 3-5-6 della L.R. 24/85, va accompagnata da una adeguata relazione tecnico-agronomica che dimostri la rispondenza del miglioramento fondiario dai requisiti posti dalla L.R. stessa e dalla circolare n° 4/86, in merito a:

1. proporzionalità al fondo;
2. idoneità tecnica;
3. convenienza economica;
4. connessione con l'esercizio di una attività agricola.

Ai fini del superamento degli indici di edificazione di cui sopra e fino al raggiungimento degli indici di legge (5%), la richiesta deve essere accompagnata ed illustrata da un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.), come da allegato "c";

b) gli allevamenti di tipo industriale non sono consentiti nelle Zone E3 e E4.

Si definiscono allevamenti zootecnici intensivi quelli che superano i seguenti limiti di capi allevati:

- bovini                      150 Unità Capo grosso Bovino (600 kg);
- suini                        400 Unità Capo grosso Suino (100 kg);
- galline ovaiole            7.500 capi;
- polli da carne             5.000 capi;
- tacchini                    5.000 capi;
- conigli                     2.500 capi;

all'interno di queste classi dimensionali vanno comunque rispettati i seguenti parametri:

1. il collegamento funzionale - di cui all'art. 2 f) L.R. 24/85 - si realizza allorché almeno il 25% delle unità foraggiere è prodotto direttamente dall'azienda agricola, in analogia a quanto disposto dal D.P.R. 5 aprile 1978, n° 132.  
Per gli impianti collettivi (stalle o complessi zootecnici sociali) gestiti da cooperative o associazioni similari, la condizione risulta soddisfatta qualora i soci conferiscano prodotti foraggiere in quantità tali da rispettare congiuntamente le esigenze tecniche e quelle economiche che sono a fondamento degli stessi statuti sociali, pertanto l'apporto di conferimenti da parte dei soci non potrà scendere al di sotto del 50% delle esigenze nutritive del bestiame da allevare;
2. deve essere altresì rispettato il limite dei 40 quintali di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzabile, previsto dalla D.G.R. 22.12.1989 n° 7949.

Distanze ed altri parametri:

- distanza dai confini di proprietà: D.G.R. 7949/89;
  - distanza dal ciglio della strada: non inferiore a m. 20;
  - distacco tra i fabbricati aziendali: non inferiore a m. 10;
  - superficie coperta: max 20% superficie fondiaria;
  - distanza acque pubbliche: superiori a m. 200;
  - distanze minime dalle case di abitazione sparse: D.G.R. 7949/89;
  - distanze minime tra insediamenti zootecnici, insediamenti concentrati e nuclei ISTAT (Z.T.O. A-B-C-D-E4-F): D.G.R. 7949/89;
  - l'edificazione di strutture per allevamenti zootecnici deve essere assoggettata alla verifica della compatibilità ambientale dell'intervento sul territorio. A tale fine le distanze di concessione devono contenere:
    - \* relazione tecnico descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche con speciale riguardo al sistema dell'utilizzazione agronomica dei liquami e dello smaltimento di rifiuti e residui dell'allevamento;
    - \* illustrazione motivata della localizzazione prescelta, in relazione soprattutto alla consistenza ed alle caratteristiche del lotto, dell'unità fondiaria;
    - \* indicazione dei corpi idrici superficiali, di cui alla L. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni, presenti in un raggio di m. 500, nonché della direzione dei venti dominanti;
    - \* in relazione al sistema di smaltimento dei residui di cui al punto precedente, analisi delle modifiche dell'intervento, contestuali e future, rispetto all'ambiente circostante;
    - \* elaborato grafico indicante l'inserimento ambientale dell'intervento relativamente agli impatti su acqua, visuale, emissioni di odori, traffico indotto, ecc.;
  - per lo smaltimento dei liquami all'articolo apposito;
  - eventuali altri accertamenti e verifiche ritenuti necessari dalla C.E.C. relativamente alla consistenza dell'intervento ed alla congruità degli elaborati progettuali, possono essere richiesti al richiedente;
  - gli ampliamenti che comportano un incremento dei capi allevati possono essere autorizzati solo previa presentazione della documentazione sopra indicata.
- c) gli edifici per la produzione agro-industriale non sono consentiti nelle zone E ma devono trovare collocazione all'interno delle zone di tipo D.
- d) per le serre si rimanda alle prescrizioni della L.R. 24/85 e alla Delibera G.R. 4.11.86, n° 5833;
- e) la costruzione e l'insediamento di nuovi insediamenti intensivi per animali di specie diversa dai bovini non sono ammesse, in zona rurale, anche se connessi funzionalmente al fondo rustico;
- f) le vasche per gli impianti di acquacoltura, così come previste dalla Legge Regionale 05.03.1985 n° 24, quando realizzate al di sotto del piano di campagna, dovranno

avere una profondità massima di ml. 1.5 ed una superficie non superiore al 10% del fondo agricolo.

Tali impianti sono subordinati alla presentazione di idoneo progetto che proponga coerenti valide soluzioni alle problematiche: idrauliche, geologiche, biologiche ed ambientali.

Vanno poi aggiunte opportune indagini di mercato, idonee a giustificare la sottrazione di superficie ad uso agricolo. Dovrà inoltre essere preventivamente documentata ed autorizzata la disponibilità di prelievo dell'acqua per l'uso dell'impianto con idonee caratteristiche.

### **18.7 Edifici ed elementi di pregio storico-ambientale**

Il presente articolo fa riferimento agli edifici ed agli ambiti di pertinenza degli stessi, individuati nella tav. 13.1 con apposita numerazione. Il numero di riferimento rimanda all'elaborato di analisi - Schede B - Edifici di pregio storico e ambientale.

Gli interventi su tali aree devono avere carattere unitario, il progetto per l'intervento edilizio deve cioè essere presentato sull'intero edificio e sull'area di pertinenza (non necessariamente corrispondente al lotto o fondo rustico). L'area di pertinenza è riservata prevalentemente a spazio scoperto, a giardino o ad orto familiare. La vegetazione insistente dovrà seguire, per quanto possibile, le regole di cui ai successivi articoli e all'allegato A.

Per gli edifici contrassegnati con il n. 32, 32a, 32b, Villa Linguazza, 7 Villa Colombara, 28 Bonfio, 50 Casa Maschio é individuata nella cartografia di progetto (Tav. 13.1 Nord e 13.2 Sud), con apposita grafia, un'area di pertinenza di rispetto ambientale paesistico.

In tale area non sono ammesse costruzioni che alterino l'aspetto ambientale e paesaggistico dei luoghi quali garage fuori terra, magazzini, rustici, piscine coperte, ecc.

E' ammessa la possibilità di realizzare, nelle aree di pertinenza, garage completamente interrati, il cui solaio di copertura non superi la quota 0.00 di terreno e con obbligo di mascherare detti interventi con essenze arboree.

Tale area concorre comunque ai fini edificatori per il calcolo della superficie minima per l'edificazione secondo la legge regionale 24/85 e successive modifiche ed integrazioni, e secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Il numero degli alloggi per residenza previsto potrà essere superiore all'unità.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti: altezze utili, superfici minime e rapporti di illuminazione inferiori a quelli minimi previsti dal R.E.

Ulteriori specificazioni particolari dovranno essere seguite per gli edifici di cui al successivo art. 18.3.10.

### **18.8 Gradi di protezione per gli edifici di pregio storico-ambientale**

Primo grado di protezione (chiese, oratori, complessi domenicali):

consiste in un insieme di interventi ammissibili e prescrizioni riguardanti gli edifici storici dei quali é necessaria la conservazione ed il ripristino degli elementi tecno-morfologici, tipologici e strutturali.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria (interventi del tipo a1 - limitato a pulitura -, a2 - limitato a tinteggiatura e riparazione -, a3 - limitato a riparazione -, a4, a5, a6, a7, a8, a9, a11, a12);
- manutenzione straordinaria (interventi b1, b2, b3, b4 e b8);
- restauro.

Prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, dell'andamento dei tetti e dell'intero apparato decorativo e funzionale (cornici, marcapiano, camini, archi, forni, larin o fogher, ecc.);
- conservazione della struttura portante originario, verticale ed orizzontale;
- conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali (scale, corridoi, percorsi esterni);
- conservazione o ripristino delle aperture originali, anche a livello stradale (accessi carrai, accessi pedonali), di tutte le facciate interne ed esterne, nella forma e posizione;
- conservazione e ripristino di tutti gli elementi di arredo ed architettonici isolati (fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, statue, ecc.);
- conservazione o ripristino degli spazi aperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di apertura di nuovi fori qualora ne sia dimostrata la preesistenza attraverso prove documentate o saggi sull'edificio;
- possibilità di inserire nuovi piani di calpestio, solo in porzioni di edificio con altezza utile interna superiore ai 5 metri, mediante l'utilizzo di strutture orizzontali e verticali staticamente indipendenti da quelle esistenti, senza aggiungere controsoffittature e senza inserire superfici opache alle pareti ed alle aperture esistenti dell'edificio;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti senza alcuna alterazione del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato d'aerazione naturale;
- possibilità di utilizzare, per i vani abitabili, un'altezza minima pari a m. 2.40;
- obbligo di eliminare le superfetazioni e le parti aggiunte che alterino l'organismo edilizio.

Secondo grado di protezione (case coloniche, bracciantili e rurali, fienili):

consiste in un insieme di interventi ammissibili e prescrizioni riguardanti edifici storici dei quali é necessaria la conservazione, ed il ripristino di singoli elementi superstiti tecno-morfologici, tipologici e strutturali, nel rispetto della struttura portante e dei caratteri formali, finalizzati al recupero storico e ambientale dell'intero organismo edilizio.

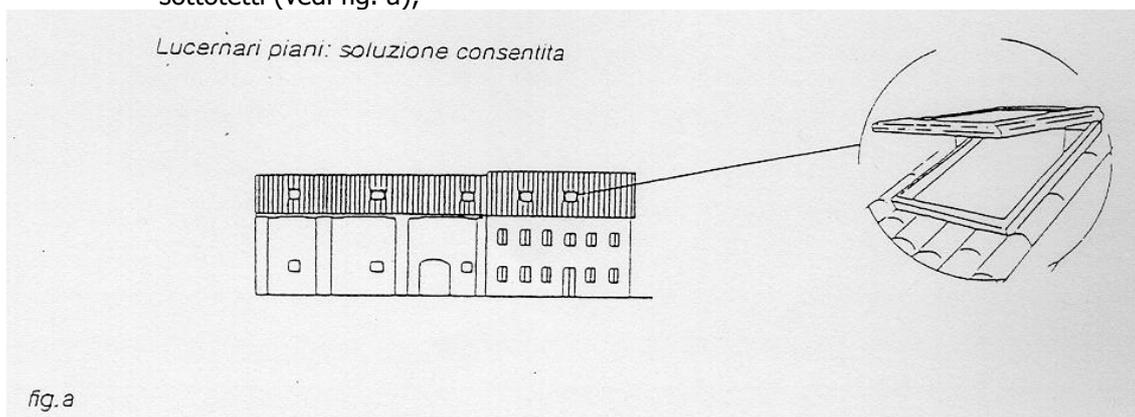
Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria (interventi del tipo a1 - limitato alla pulitura -, a2 - limitato a tinteggiatura e riparazione -, a3 - limitato a riparazione -, a4, a5, a6, a7, a8, a9, a11, a12);
- manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4);
- risanamento conservativo.

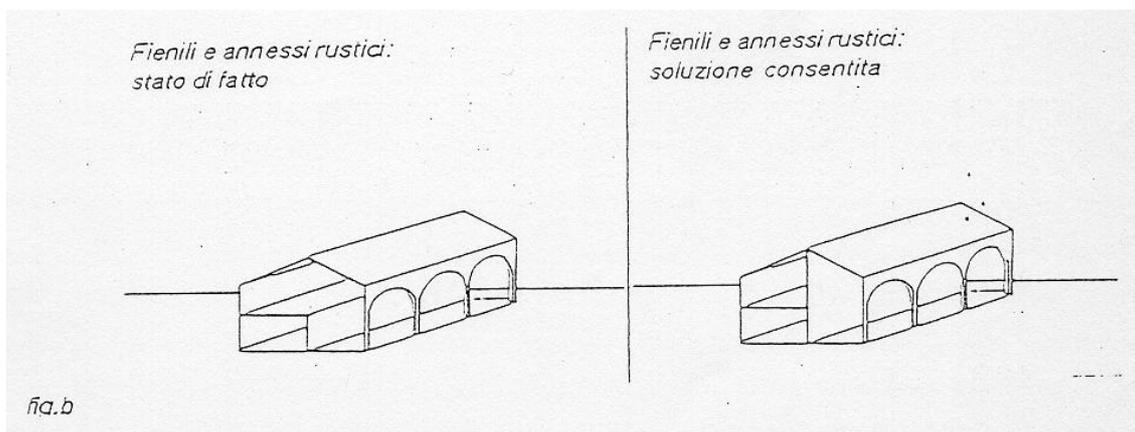
Prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, dell'andamento dei tetti e dell'intero apparato decorativo e funzionale (cornici, marcapiano, camini, archi, forni, larin o fogher, ecc.), senza integrare le parti mancanti;
- conservazione della struttura portante originario, verticale ed orizzontale;
- conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali (scale, corridoi, percorsi esterni);
- conservazione delle aperture originali di tutte le facciate interne ed esterne, nella forma e posizione, e comunque anche delle aperture a livello stradale (accessi carrai, accessi pedonali);

- conservazione e ripristino di tutti gli elementi di arredo ed architettonici isolati (fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, statue, ecc.);
- conservazione o ripristino degli spazi aperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di apertura di nuovi fori secondo forma e posizione con caratteristiche analoghe riscontrabili nel medesimo edificio o negli attigui e similari edifici di valore storico ambientale;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti senza alcuna alterazione del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire lucernari, tipo finestra da tetto, di piccole dimensioni, nelle falde di copertura per fornire un'opportuna illuminazione ed aerazione a soffitte e sottotetti (vedi fig. a);



- possibilità di inserire nuovi piani di calpestio, solo in porzioni di edificio con altezza utile interna media superiore ai 5 metri, mediante l'utilizzo di strutture orizzontali e verticali staticamente indipendenti da quelle esistenti, senza aggiungere controsoffittature e senza inserire superfici opache alle pareti ed alle aperture dell'edificio;
- possibilità di elevare la parete divisoria tra lo spazio porticato e lo spazio interno fino all'intradosso di copertura (vedi fig. b);



- possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato d'aerazione naturale;
- possibilità d'inserire impianti elettrici e termici centralizzati senza modifiche delle superfici e volumi esistenti;
- possibilità d'inserire elementi accessori (doppi pavimenti, scale interne, controsoffittature strutturali, soppalchi) senza alterazioni della struttura portante;
- possibilità di installare impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (scale, montacarichi, simili) senza volumi aggiuntivi;
- possibilità di utilizzare, per i vani abitabili, un'altezza minima pari a m. 2.40;

- obbligo di eliminare le superfetazioni e le parti aggiunte che alterino l'organismo edilizio.

E' possibile modificare la distribuzione interna dell'edificio, anche con alterazione delle unità abitative, e comunque nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali originarie dell'organismo edilizio.

Terzo grado di protezione (case coloniche, bracciantili, rurali, fienili):

Consiste in un insieme di interventi ammissibili e prescrizioni riguardanti edifici storici, che sono elementi riconoscibili di un sistema insediativo significativo e dei quali è necessaria la conservazione a livello di inserimento ambientale, pure mantenendo le caratteristiche tecno-morfologiche e tipologiche.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria (interventi del tipo a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8, a9, e 10, a11, a12);
- manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 - senza modifica dei materiali, b9 - senza modifica dei materiali);
- ristrutturazione edilizia (e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7);

Prescrizioni:

- conservazione degli elementi tipici superstiti dell'apparato decorativo e funzionale originario (cornici, marcapiano, camini, archi, forni, "larin", "fogher", ecc.), senza integrare le parti mancanti;
- variazione della dimensione, della posizione, e del numero delle aperture delle facciate purché sia adeguato alla forometria ed alla logica distributiva del tipo storico di edificio;
- modifica della struttura portante originaria orizzontale, anche con variazione delle quote d'intradosso di solaio al fine di ottenere altezze utili abitabili almeno di m. 2.40;
- mantenimento delle aperture originali a livello stradale (accessi carrai, accessi pedonali);
- conservazione e ripristino di tutti gli elementi di arredo e architettonici isolati (fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, statue, ecc.);
- conservazione o ripristino degli spazi aperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di inserire lucernari, tipo finestra da tetto, di piccole dimensioni, nelle falde di copertura per fornire un'opportuna illuminazione ed aerazione a soffitte e sottotetti (vedi fig. a);
- possibilità di elevare la parete divisoria tra lo spazio porticato e lo spazio interno fino all'intradosso di copertura (vedi fig. b);
- possibilità d'inserire servizi igienici, impianti elettrici e termici centralizzati anche con modifiche delle superfici e dei volumi esistenti;
- possibilità d'inserire elementi accessori (doppi pavimenti, scale interne, controsoffittature strutturali, soppalchi) senza alterazioni della struttura portante verticale;
- possibilità di installare impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (scale, montacarichi, simili) internamente all'edificio;
- obbligo di utilizzare coperture a falde non sfalsate;
- obbligo di eliminare superfetazioni o parti aggiunte qualora non consentano un corretto riuso oppure siano in contrasto con le norme di igiene e di abitabilità o in contrasto con il nuovo codice della strada;
- divieto di demolizione completa dell'edificio.

E' possibile modificare la distribuzione interna dell'edificio anche con alterazione delle unità abitative e comunque mantenendo il numero dei piani (solai) originari e ferma restando la riconoscibilità tipologica e tecno-morfologica dell'edificio.

**18.9 Destinazioni d'uso e gradi di protezione degli edifici di pregio storico ambientale (Numero e denominazione riferimento Schede B patrimonio edilizio di pregio storico e ambientale, cfr. tomi allegati)**

n° 1 - Oratorio di Santa Maria di Zocco

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 i

Grado di protezione: art. 18.3.9, Primo grado

Prescrizioni particolari: demolizione della tettoia posta sulla facciata nord;

- Ex canonica in aderenza ad est

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, g, i

Grado di protezione: art.18.3.9, Primo grado

Prescrizioni particolari: l'adiacente stalla - fienile è sottoposta al secondo grado di protezione e al recupero delle aperture e delle arcate tamponate; demolizione del piccolo edificio di abitazione situato in aderenza sul lato sud della stalla - fienile.

n° 2 - Casa Chimetto

- corpo principale residenziale

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, g

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: l'annesso rustico in aderenza sul lato nord é sottoposto al terzo grado di protezione e mantiene la destinazione attuale;

- parte porticata (ex-fienile)

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b, c, d, f, g

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: eliminazione del garage posto nella parte ad ovest del portico e ripristino della forometria originale e delle arcate tamponate; obbligo di mantenimento dello spazio porticato con possibilità di chiudere gli archi con serramenti vetriati.

n° 3 - Casa Marostegan

- parte portico-fienile

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b, c, d, g

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino delle aperture e delle campate originarie occluse e mantenimento dello spazio porticato;

- parti residenziali alle due estremità del portico

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

n° 4 - Casa in via Barbarigo

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: demolizione delle baracche poste in aderenza sul lato nord; mantenimento della struttura pilastro - copertura del portico-fienile e dello spazio porticato.

n° 5 - Cascina Pontarin

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originale; demolizione delle baracche poste in aderenza sui lati est e nord, del garage posto a sud;

demolizione della tettoia/portico, posta sulla facciata principale sudovest, in quanto struttura posta in modo estraneo alla tipologia edilizia rurale.

n°7 - Villa Colombara

Destinazione d'uso consentita: art. 8, punto 2 a, b, c, d, e, g.

Grado di protezione: art. 15, Primo grado  
Prescrizioni particolari: nelle barchesse obbligo di riapertura delle arcate tamponate e possibilità di elevare la parete divisoria tra lo spazio porticato e lo spazio interno fino all'intradosso di copertura, secondo la fig.b all' art.18.3.9; nel giardino inserimento di essenze autoctone con eliminazione di quelle estranee.

Numero massimo alloggi nel corpo principale: 1

Numero massimo alloggi nelle due barchesse: totale 4

n°7a - Casa torre

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c,

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

n° 15 - Casa Mario

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, e

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: demolizione del volume in aderenza sulla testata orientale attualmente destinato a pollaio; ripristino della forometria originaria e eventuale apertura dell'arcata tamponata e finestrata; ripristino e conservazione dell'aia in mattoni.

n° 16 - Casa in via S. Michele Arcangelo

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

n°17 - Casa Moretti

- corpo principale

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino e conservazione dell'aia in mattoni; demolizione delle baracche isolate destinate a pollaio o deposito e della superfetazione (annesso rustico) in aderenza sulla testata est;

- annesso porticato isolato (annesso rustico con abitazione rurale)

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato.

n°18 - Casa Giovannelli

- corpo principale

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, e

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e eventuale apertura delle campate tamponate del portico;

- annesso rustico isolato

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b- limitato a annesso agricolo

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato.

n°19 - Casa in via S. Michele Arcangelo

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: riapertura dei fori tamponati;

- annesso rustico isolato  
Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b- limitato a annesso agricolo  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado  
Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato.

n°20 - Casa Schenato

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado  
Prescrizioni particolari: demolizione della superfetazione in ferro e vetro tipo veranda in aderenza sul lato sud; ripristino della forometria originale.

n° 21 - Casa in via Ceresone

- corpo principale  
Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado  
Prescrizioni particolari: demolizione del garage in aderenza sul lato orientale; ripristino della forometria originale e riapertura fori tamponati;  
- annesso rustico  
Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b- limitato a annesso agricolo  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado  
Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato.

n°22 - Casa Turetta

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado  
Prescrizioni particolari: eventuale apertura delle campate del portico tamponate;  
- annesso rustico isolato  
Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b- limitato a annesso agricolo  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

n° 24 - Casa in via del concilio - ex casa del Demanio

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado  
Prescrizioni particolari: demolizione delle superfetazioni poste sulla testata orientale; riapertura dei fori e delle arcate tamponate.

n° 25 - Casa Turetta

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado  
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originale e riapertura delle arcate tamponate; ripristino dello spazio porticato originario.  
Demolizione parziale del volume ai fini della realizzazione delle opere necessarie all'eliminazione dell'esistente passaggio a livello ferroviario e ricostruzione di pari volume in area agricola adiacente, il tutto come rappresentato dall'allegato elaborato grafico.

n° 26 - Casetta Turato

- corpo principale  
Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado  
- annesso rustico isolato  
Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b- limitato a annesso agricolo  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato.

n° 26a - Casetta Raniero (Turato)

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria.

n° 27 - Villa Gasparotto

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: demolizione del volume in aderenza posto sul lato nord destinato a rustico e latrina; ripristino della forometria originale; demolizione della superfetazione in aderenza sulla testata est.

n° 28 - Bonfio

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, e, i

Grado di protezione: art. 18.3.9, Primo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originale.

Numero massimo alloggi nel corpo principale: 1

Numero massimo alloggi nelle barchesse: 4

n° 29 - Cascina Martini

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, e, g

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: mantenimento dello spazio porticato.

n° 30 - Casa in via Monte Santo - ex Boaria Gottardo

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, e, g

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: demolizione delle superfetazioni.

n° 31 - Casa Mario

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, e

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e della struttura pilastro-trave e dello spazio porticato, eliminando l'occultamento dovuto alla presenza di elementi lignei sulle facciate.

n°32 - Villa Linguazza (Fattoria Bonollo)

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, e, g, i

Grado di protezione: art. 18.3.9, Primo grado.

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria; demolizione delle superfetazioni aggiunte sulle facciate; mantenimento, per numero e posizione, dei vani porta di accesso al piano terra.

Numero massimo alloggi: 4

- annesso rustico isolato ad est

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b, c, d, e, g, i

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

n°32 a - Barchessa Linguazza (Fattoria Bonollo)

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, e, g, i

Grado di protezione: art. 18.3.9, Primo grado

Prescrizioni particolari: ricomposizione della copertura del volume aggiunto sulla testata nord, mantenendo la sezione trasversale e le altezze di gronda e di colmo del corpo principale; valorizzazione del portico a quattro grandi arcate a tutto sesto e apertura dell'arcata tamponata; mantenimento, per numero e posizione, dei vani porta di accesso al piano terra; conservazione senza

occultamento della struttura di solaio ligneo sorretto da colonnine in ghisa della ex stalla.

Numero massimo di alloggi: 3

n°32 b - Barchessa Linguazza (Fattoria Bonollo)

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, e, g, i

Grado di protezione: art. 18.3.9, Primo grado

Prescrizioni particolari:

Mantenimento, per numero e posizione, dei vani di accesso al piano terra; conservazione e ripristino dell'aia in cotto con paracarri di pietra e del pozzo; possibilità di inserire corpo scala nel sottoportico in coerenza con le caratteristiche tecnomorfologiche dell'edificio.

Numero massimo alloggi: 2

n°33 - Casa in via della Pace

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: demolizioni delle baracche isolate e/o in aderenza.

n°34 - Casa in via Martignon

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria.

n°35 - Casa Somini (Giacomini)

- corpo principale

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate tamponate del portico.

- annessi rustici isolati

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b- limitato a annesso agricolo

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

n°36 - Casa in via Galilei

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: recupero e apertura del sistema delle campate occluse e tamponate del portico; ripristino della forometria originaria.

n°37 - Casa Gazzo in via Gazzo

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: apertura delle campate tamponate.

n°38 - Casa in via Gazzo

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria.

n°40 - Casa in via Pio XII

- parte originaria

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e dei materiali costruttivi (laterizio e pietra); demolizione delle superfetazioni in materiale non

tradizionale; gli ampliamenti esistenti, in aderenza a nord e a sud, dovranno adeguarsi alla struttura originaria, nell'uso dei materiali e nel disegno della copertura e delle facciate.

n°41 - Casa in via Pio XII

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria; riapertura delle campate del portico e ripristino dello spazio porticato.

n°42 - Casa in via S. G. Battista

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

n°43 - Casa in via Pio XII

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria.

n°44 - Casa Rizzi

- corpo principale

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, g

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

- annesso rustico isolato

Destinazione d'uso consentita: art.18.3.2, punto 2 b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

n°45 - Casa in via Tevere - ex cascina Pegoraro

- corpo principale

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, e

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle campate del portico.

- edificio d'abitazione a sud

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

n°46 - Casa Ruzza

- corpo principale

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

- edificio d'abitazione in aderenza sulla testata est

Destinazione d'uso consentita: art.18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art.18.3.9, Terzo grado

n°47 - Casa in via Tevere

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: demolizione delle superfetazioni poste sul lato nord; ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate del portico; demolizione del volume ad un piano in aderenza ad est.

n°48 - Casa in via Tevere - ex casa Ortile

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

n°49 - Casa Lazzarini

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado  
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate del portico; demolizione delle baracche isolate; demolizione dei volumi aggiunti (annesso rustico/residenza) in aderenza ad ovest, al fine di mantenere la partitura simmetrica dei sei fori finestre e focolare-camino della facciata occidentale.

n°50 - Casa Maschio

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, e, g, i  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Primo grado  
Numero massimo alloggi nel corpo principale: 1  
Numero alloggi nei corpi laterali e barchesse: 4

n°51 - Casa in via Milano

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado  
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e mantenimento dell'arcata del portico; possibilità di ampliamento in aderenza sulla testata ovest e possibilità di elevare la quota di gronda e di colmo per ottenere altezze utili abitabili, fino al raggiungimento di un volume complessivo di mc. 600, compreso l'esistente.

n°52 - Casa in via Galilei

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

n°53 - Casa in via S. Antonio

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado  
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate del portico; demolizione delle baracche e superfetazioni.

n°54 - Casa in via della Pace

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado  
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate del portico; demolizione delle baracche isolate e in aderenza.

n°55 - Casa Bonollo

- testata occidentale  
Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado  
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria.

n°56 - Casa in via Monte Santo

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

n°57 - Casa in via Monte Santo

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d  
Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado  
Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate tamponate del portico; demolizione delle baracche e manufatti isolati e in aderenza.

n°59 - Casa in via Monte Cengio

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria; ricomposizione della copertura della testata ovest mantenendo l' andamento di falda continua a quella del corpo principale e possibilità di ampliamento in aderenza alla testata ovest, fino al raggiungimento di un volume complessivo di mc. 800, compreso l'esistente.

n°60 - Casa in via Mestrina

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria e riapertura delle arcate del portico; demolizione della superfetazione sul lato nord-orientale.

n°61 - Casa in via Barbarigo

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d, g

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: ripristino della forometria originaria; ricostruzione del manufatto del portico-fienile; demolizione delle baracche isolate e in aderenza.

n°62 - Casa in via Barbarigo

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: mantenimento della struttura porticata (serie di pilastri in laterizio - trabeazione in legno) e dello spazio porticato.

n°63 - Casa in via Mestrina

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Terzo grado

Prescrizioni particolari: mantenimento della struttura porticata (serie di pilastri in laterizio - trabeazione in legno) e dello spazio porticato.

n°64 - Casa in via Mestrina

Destinazione d'uso consentita: art. 18.3.2, punto 2 a, b, c, d

Grado di protezione: art. 18.3.9, Secondo grado

Prescrizioni particolari: riapertura delle arcate del portico.

Per gli edifici schedati con i numeri 6-6a-6b-6c-8-9-10-11-12-13-14 valgono le norme ed i gradi di intervento di cui all'art. 11. Per gli edifici con i numeri 23-39-58 non si indicano prescrizioni di intervento in quanto oggetto di autorizzazione alla demolizione e ricostruzione.

#### **18.10 Interventi ammessi sugli edifici esistenti posti in fregio stradale e sugli edifici non più funzionali al fondo**

E' ammessa la possibilità di aumentare le unità abitative.

Per gli edifici posti in fregio stradale a distanza inferiore di quella fissata dal Nuovo Codice della Strada, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, è ammesso l'ampliamento fino a complessivi 800 mc. purché non sopravanzano verso il fronte stradale. Per usi agrituristici, come stabilito dalla L.R. 31/86 e successive modificazioni ed integrazioni, il limite massimo di ampliamento, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200.

Per gli edifici non più funzionali al fondo agricolo, individuati con apposita grafia, valgono le seguenti prescrizioni:

#### Edificio n° 1 NF

- Destinazione d'uso consentita: residenza stabile sino alla concorrenza massima di mc. 800; l'eventuale parte eccedente potrà essere adibita a servizio della residenza o mantenere le destinazioni esistenti;
- Tipo di intervento: art. 18.2.3, lettere a), b), c), d), e) - escluso e7 - g); è esclusa la lettera f) (ampliamento).

#### Edificio n° 2 NF

- Destinazione d'uso consentita: residenza stabile sino alla concorrenza massima di mc. 800 che deve intendersi esclusa l'eventuale parte abitativa esistente con la precisazione che il volume totale, compresa l'eventuale parte abitativa esistente, non dovrà superare mc. 1.200; l'eventuale parte eccedente potrà essere adibita a servizio della residenza;
- Tipo di intervento: art. 18.2.3, lettere a), b), c), d), e) - escluso e7 - g); è esclusa la lettera f) (ampliamento).

#### Edificio n° 3 NF

- Destinazione d'uso consentita: residenza stabile sino alla concorrenza massima di mc. 800; l'eventuale parte eccedente potrà essere adibita a servizio della residenza;
- Tipo di intervento: art. 18.2.3, lettere a), b), c), d), e) - escluso e7 - g); è esclusa la lettera f) (ampliamento).

#### Edificio n°4 NF

- Destinazione d'uso consentita: residenza stabile sino alla concorrenza massima di mc. 800; l'eventuale parte eccedente potrà essere adibita a servizio della residenza;
- Tipo di intervento: art. 18.2.3, lettere a), b), c), d), e) - escluso e7 - g); è esclusa la lettera f) (ampliamento).

### **18.11 Tutela e salvaguardia del paesaggio agrario**

#### 18.11.1 Zone ed elementi di tutela

In questo titolo sono compresi gli elementi a rete e puntuali di tutela del paesaggio agrario individuati anche ai fini delle direttive di cui al Ptrc e al Ptp, negli interventi ambientali e nei progetti speciali si dovrà seguire, per quanto possibile, le direttive della guida allegata alla documentazione di analisi per le zone agricole.

Gli elementi di cui sopra devono essere mantenuti e sviluppati senza alterazione, per quanto possibile, entro le prescrizioni degli articoli successivi.

Per gli impianti sportivi scoperti in genere, composti da impianti e campi da gioco, costruzioni atte ad ospitare spogliatoi, servizi di ristoro, sale attrezzi ed uffici collegati, dovranno essere seguite, per quanto possibile, le seguenti regole:

- a) l'altezza massima di eventuali edifici di servizio non deve superare i 4 m. (escluse le tribune). Non sono ammessi palloni pressostatici. I campi da bocce possono essere riparati da tettoie in struttura leggera;
- b) gli spazi e le aree devono essere sistemati in caso di nuovo impianto o di ristrutturazione in modo da:
  - rispettare un orientamento corretto per lo svolgimento del gioco;
  - limitare i margini al fine della protezione acustica e della sicurezza con impianti vegetazionali densi;
  - realizzare attraversamenti, percorsi pedonali ed alberature interne.

#### 18.11.2 Argini fluviali

Gli argini individuati in cartografia con apposita grafia dovranno mantenere la sezione esistente comprensiva dell'alberatura esistente. I reimpianti ed i nuovi filari dovranno seguire la sezione e la cadenza del passo esistente.

Eventuali variazioni dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Piano generale di Bonifica o dalle direttive dell'autorità competente in materia.

All'interno degli argini potranno essere ricavati percorsi ciclo-pedonali o equestri su sede propria in terra battuta o in materiale permeabile.

Non è consentita l'installazione di insegne e cartellonistica pubblicitaria, con esclusione degli indicatori di servizi pubblici o attrezzature di assistenza stradale, nonché di quelli per la descrizione del sito.

#### 18.11.3 Vegetazione

La vegetazione esistente, in filari alberati, siepi e arbusteti campestri, boschi e masse alberate o singoli elementi, dovrà essere mantenuta e, laddove eliminata in quanto ammalorata, dovrà essere sostituita a cura della ditta o dell'ente proprietario.

All'interno dei lotti di nuova edificazione dovrà essere prevista congrua alberatura scelta tra le essenze arboree autoctone. In via esemplificativa si rimanda all'Allegato A - Elenco essenze arboree e Regole per l'impianto.

#### 18.11.4 Corsi d'acqua e formazioni ripariali (ambito fluviale)

I corsi d'acqua, i fossi, i canali, gli scoli dovranno essere mantenuti secondo le caratteristiche esistenti. Sono vietati gli inserimenti di scarichi se non appositamente autorizzati e controllati. I letti e i lungo-argine devono essere ripuliti periodicamente.

Eventuali variazioni dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Piano generale di Bonifica o dalle direttive dell'autorità competente in materia.

Negli ambiti fluviali di più estese dimensioni è ammesso l'inserimento di colture agricole e arboree.

Le formazioni ripariali devono essere mantenute, conservate e sviluppate (in riferimento all'Allegato A); è sconsigliata l'estirpazione.

#### 18.11.5 Ambiti di interesse geomorfologico (Paleoalvei)

Nella tav. 13.1.1 sono individuati con apposita grafia i paleoalvei risultanti dall'analisi storico-geomorfologica e dal Piano territoriale provinciale (Ptp). Tale grafia individua i segni ancora leggibili sul territorio.

Tali ambiti di norma sono riservati alla produzione agricola e al mantenimento degli elementi di naturalità e di vegetazione esistente. E' vietata la nuova edificazione.

#### 18.11.6 Riserve di naturalità (oasi di protezione naturalistica)

Nella Tav. 13.1.1 sono individuati con apposita grafia le riserve di naturalità risultanti dall'analisi storico-geomorfologica e dal Piano territoriale provinciale (Ptp). In queste aree si devono ricreare le condizioni idonee alla vita e alla moltiplicazione delle specie della flora e della fauna.

Tali ambiti sono riservati al mantenimento degli elementi di naturalità e di vegetazione esistente. E' ammessa solo la posa in opera di capanni e impianti in legno a fini turistico-divulgativi. Sono ammessi percorsi pedonali in sede propria.

#### 18.11.7 Recinzioni

Sono ammesse recinzioni a chiusura del lotto di pertinenza.

Le recinzioni dovranno essere prioritariamente in rete metallica coperte da essenze arbustive potate a siepe.

E' fatto divieto di utilizzare elementi prefabbricati in calcestruzzo o in ferro (ad esclusione del cancello di entrata alla singola proprietà).

#### 18.11.8 Tracciati interpoderali

I tracciati interpoderali individuati e non in cartografia dovranno mantenere le caratteristiche morfologiche di sezione e di materiali esistenti.

Non è ammessa l'asfaltatura.

### **18.12 Tracciati**

#### 18.12.1 Disposizioni generali

I tracciati viari esistenti dovranno mantenere le caratteristiche morfologiche esistenti.

I nuovi tratti, gli ampliamenti, gli aggiustamenti dovranno seguire sezioni e tracciati idonei per creare il minimo impatto sul territorio agricolo.

I tracciati stradali vengono suddivisi e individuati secondo le direttive del Nuovo Codice della Strada; vengono inoltre fissate, nei successivi articoli, le caratteristiche minime a cui attenersi nella progettazione e nel posizionamento di recinzioni, edifici, ecc.

I nuovi tracciati e l'adeguamento degli esistenti dovranno seguire le regole descritte nell'Allegato B - Tracciati e percorsi: regole per la realizzazione e nell'Abaco allegato allo stesso.

#### 18.12.2 Percorsi storico-ambientali

Gli itinerari ambientali, individuati in cartografia a seguito delle direttive del Piano territoriale provinciale (Ptp) comprendono:

- il percorso di via Pelosa,
- il percorso di via San Michele Battista.

E' vietato allargare la sezione tipo se non per comprovati motivi di sicurezza stradale.

Sono consentiti aggiustamenti idonei ad ospitare punti di sosta in materiale permeabile o piste ciclopedonali.

Non è consentita l'installazione di insegne e cartellonistica pubblicitaria con esclusione degli indicatori di servizi pubblici o attrezzature di assistenza stradale nonché di quelli per la descrizione del sito.

#### 18.12.3 Percorsi ciclo-pedonali

I percorsi ciclo pedonali ricadenti in zona agricola dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- divieto di uso di materiali impermeabili,
- sezione adeguata possibilmente separata, laddove necessario, dalla sede stradale carraia.

I percorsi ciclabili dovranno essere ricavati prioritariamente all'interno degli argini dei percorsi perifluviali, nelle banchine stradali, nei tracciati interpoderali. La larghezza delle piste ciclabili deve essere, possibilmente, maggiore di m. 1.50 se a senso unico e

2.00 se a doppio senso. Al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche le piste devono avere una pendenza laterale del 2%.

Eventuali ponti pedonali o passerelle in genere dovranno avere dimensioni minime di m. 1.50 esclusi i parapetti. I parapetti possono essere realizzati con sedute interne ed elementi di arredo. I materiali strutturali devono essere legno, ferro e mattoni. La pavimentazione e i collegamenti con le sedi stradali non devono comportare ostacoli alla percorribilità ed alla sicurezza dei pedoni e ciclisti.

#### 18.12.4 Strade di attraversamento (S1)

Riferimento Codice della strada:

- strada extraurbana secondaria minore (S1.a);
- strada di scorrimento minore (S1.b).

##### 18.12.4a Strada extraurbana secondaria minore S1.a

Modalità di circolazione:

- ammesse tutte le categorie di veicoli;
- velocità massima consentita: 90 km./h.

Caratteristiche tecniche:

- sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una o più corsie per senso di marcia, banchine eventualmente pavimentate, con o senza marciapiedi;
- intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati;
- accessi alle proprietà laterali: consentiti, ma sconsigliati.

Fasce di rispetto e distanze dal confine stradale:

- canali, fossi o escavazioni: non inferiori alla profondità dei canali e in ogni caso non inferiori a 3 m.;
- nuove costruzioni: non inferiori ai 30m;
- muri di cinta: non inferiori ai 3 m.;
- alberi: consolidamento e rinfoltimento del filare alberato esistente;
- siepi alte fino a 1 m.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni non superiori in altezza a 1 m., infisse su cordoli emergenti non oltre i 30 cm.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni superiori in altezza a 1 m. o inferiori, se infisse su cordoli emergenti oltre i 30 cm.: non inferiore a 3 m.;
- colture e piantagioni oltre 1 m.: non inferiori a 3 m.

##### 18.12.4b Strada extraurbana secondaria minore S1.b

Modalità di circolazione:

- ammesse tutte le categorie di veicoli.

Caratteristiche tecniche:

- sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia, banchine eventualmente pavimentate, con marciapiedi e pista ciclabile;
- intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati;
- accessi alle proprietà laterali: consentiti, ma sconsigliati.

Fasce di rispetto e distanze dal confine stradale:

- canali, fossi o escavazioni: non inferiori alla profondità dei canali e in ogni caso non inferiori a 3 m.;
- nuove costruzioni: non inferiori ai 30 m.;
- muri di cinta: non inferiori ai 3 m.;
- alberi: non inferiore all'altezza raggiungibile per tipo di essenza e comunque non inferiore a 6 m.;
- siepi alte fino a 1 m.: non inferiore a 1 m.;

- recinzioni non superiori in altezza a 1 m., infisse su cordoli emergenti non oltre i 30 cm.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni superiori in altezza a 1 m. o inferiori, se infisse su cordoli emergenti oltre i 30 cm.: non inferiore a 3 m.;
- colture e piantagioni oltre 1 m.: non inferiori a 3 m..

#### 18.12.5 Strade di penetrazione e collegamento (S2)

Riferimento Codice della strada:

- strada locale extraurbana (S2.a);
- strada urbana di quartiere minore o locale interzonale (S2.b).

##### 18.12.5a Strada locale extraurbana S2.a

Modalità di circolazione:

- ammesse tutte le categorie di veicoli.

Caratteristiche tecniche:

- sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, banchine eventualmente pavimentate, con marciapiedi e pista ciclabile;
- intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati;
- accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Fasce di rispetto e distanze dal confine stradale:

- canali, fossi o escavazioni: non inferiori alla profondità dei canali e in ogni caso non inferiori a 3 m.;
- nuove costruzioni: non inferiori ai 20 m.;
- muri di cinta: non inferiori ai 3 m.;
- alberi: non inferiore all'altezza raggiungibile per tipo di essenza e comunque non inferiore a 6 m.;
- siepi alte fino a 1 m.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni non superiori in altezza a 1m, infisse su cordoli emergenti non oltre i 30 cm.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni superiori in altezza a 1m o inferiori, se infisse su cordoli emergenti oltre i 30 cm.: non inferiore a 3 m.;
- colture e piantagioni oltre 1 m.: non inferiori a 3 m.

##### 18.12.5b Strada locale extraurbana S2.b

Modalità di circolazione:

- ammesse tutte le categorie di veicoli.

Caratteristiche tecniche:

- sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, banchine eventualmente pavimentate, con eventuale marciapiedi e pista ciclabile;
- intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati;
- accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Fasce di rispetto e distanze dal confine stradale:

- canali, fossi o escavazioni: non inferiori alla profondità dei canali e in ogni caso non inferiori a 3 m.;
- nuove costruzioni: non inferiori ai 20 m.;
- muri di cinta: non inferiori ai 3 m.;
- alberi: non inferiore all'altezza raggiungibile per tipo di essenza e comunque non inferiore a 6 m.;
- siepi alte fino a 1m: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni non superiori in altezza a 1m, infisse su cordoli emergenti non oltre i 30 cm: non inferiore a 1 m.;

- recinzioni superiori in altezza a 1m o inferiori, se infisse su cordoli emergenti oltre i 30 cm: non inferiore a 3 m.;
- colture e piantagioni oltre 1 m: non inferiori a 3 m.

#### 18.12.6 Strade locali (S3)

Modalità di circolazione:

- ammesse tutte le categorie di veicoli.

Caratteristiche tecniche:

- sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, banchine eventualmente pavimentate, con eventuale marciapiedi e pista ciclabile;
- intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati o mini rotonde;
- filari alberati: lungo i percorsi ciclopedonali e le aree di sosta;
- aree di sosta : lungo le fasce laterali, esterne alla carreggiata;
- accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Fasce di rispetto e distanze dal confine stradale:

- nuove costruzioni: non inferiori ai 10 m.;
- muri di cinta: non sono stabilite distanze minime dal confine stradale;
- recinzioni non superiori in altezza a 1m, infisse su cordoli emergenti non oltre i 30 cm.: non inferiore a 1 m.;
- recinzioni superiori in altezza a 1 m. o inferiori, se infisse su cordoli emergenti oltre i 30 cm.: non inferiore a 3 m.

### **18.13 Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori**

Il P.I. conferma la delimitazione del P.A.T. relativamente alle aree esondabili o con periodico ristagno idrico e alla classificazione del territorio comunale, ai fini edificatori, in tre classi (aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee).

#### 18.13.1 Aree idonee

Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 e D.M. 11 marzo 1988, D.G.R.V. n° 2948/09 e D.G.R.V. n° 80/04 e successive modifiche e salvo quanto previsto nella allegata Valutazione di compatibilità idraulica, finalizzata a ridurre il rischio idraulico posto a valle delle zone di intervento urbanistico edilizio.

#### 18.13.2 Aree idonee a condizione: sottoclassi di "compatibilità geologica"

##### 18.13.2.1 Aree caratterizzate dal fattore ID (falda superficiale)

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

E' necessario accertare la reale profondità di falda e la sua oscillazione temporale.

Eventuali volumi interrati (es. garage, ecc.) possono essere permessi qualora le soglie di accesso, i collegamenti idraulici (reti tecnologiche) con il contesto idrografico circostante, le modalità costruttive delle strutture, siano progettati in funzione dei livelli idrometrici di piena o di esondazioni che potenzialmente possono condizionare il territorio circostante.

Sono vietati gli emungimenti (di acque sotterranee) a carattere permanente, salvo nei casi di comprovato interesse pubblico e previa dimostrazione di non impatto sulle costruzioni adiacenti esistenti e/o concessionate.

#### 18.13.2.2 Aree caratterizzate dal fattore ES (area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico)

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

Vi è l'obbligo di rimodellazione morfologica idonea e compatibile (sec. D.G.R.V. n° 2948/09) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena.

Sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici).

#### 18.13.2.3 Aree caratterizzate dal fattore PE (terreno con una bassissima permeabilità e/o con scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni)

Per l'edificazione in tali aree è obbligo facilitare il veloce sgrondo delle acque aumentando la densità dei punti di drenaggio (caditoie, bocche di lupo, ecc.).

Sono vietate le aspersioni (mediante subirrigazione e/o bacini) al suolo (sia in superficie che nell'immediato sottosuolo) salvo specifica progettazione suffragata da prove di campo.

Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.

Per l'edificazione in tali aree è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

#### 18.13.2.4 Aree caratterizzate dal fattore FR (fascia di rispetto)

Si tratta di aree limitrofe a corsi d'acqua di rilevante importanza. In queste aree non vanno di norma effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione degli argini e bonifica dei terreni. Nel caso gli interventi dovessero risultare necessari è indispensabile la verifica dello stato degli argini e delle dinamiche idrogeologiche nell'intorno (adeguato alla scala del progetto) del sito di intervento.

#### 18.13.2.5 Aree caratterizzate dalla presenza di due o più fattori penalizzanti

Dove un'area sia caratterizzata dalla compresenza di due o più fattori penalizzanti, dovranno essere applicate le norme relative ai singoli fattori penalizzanti individuati; dovrà inoltre essere prevista, qualora non già contemplata da uno dei fattori penalizzanti del caso, anche l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche per la valutazione dei parametri geotecnici ed idrogeologici del sottosuolo.

#### 18.13.3 Aree non idonee

Nelle aree non idonee non sono ammesse nuove edificazioni, ma è possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche, interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto geologico e idraulico.

Tutti gli interventi sono subordinati all'indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee.

#### 18.13.3.1 Aree ribassate a seguito di attività estrattiva

Trattasi di aree notevolmente ribassate a seguito dell'attività estrattiva, non ripristinata e con falda affiorante, non idonea ai fini edificatori, ma potenzialmente destinabile ad attività legate al tempo libero, previo accertamento dell'idoneità ambientale.

## 18.14 Misure di salvaguardia idraulica

In sede di P.U.A. dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico e nel parere del Genio Civile sulla valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I. della CO.ME.PA., del P.A.T. e del P.I.

In particolare:

- a) i valori minimi di riferimento del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
- m<sup>3</sup> 600 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree residenziali;
  - m<sup>3</sup> 700 per ettaro di superficie impermeabilizzata per le nuove aree produttive-commerciali;
  - m<sup>3</sup> 800 per ettaro di superficie impermeabilizzata per la nuova viabilità.

In fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario secondo quanto stabilito dalla D.G.R.V. 2948/09 finalizzata a garantire il principio dell'invarianza idraulica; il volume di invaso da adottare per la progettazione dovrà essere quello maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.

Potrà essere applicato il concetto di stabilizzazione idraulica introdotto nella V.C.I. del P.A.T.I. secondo le quattro tipologie base, deduttiva, induttiva, assoluta in quanto trattasi sostanzialmente dell'elaborazione più dettagliata del principio dell'invarianza idraulica.

Preferibilmente il volume di invaso va ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. La vasca di accumulo e/o l'invaso potranno essere previste anche all'esterno del P.U.A., in aree agricole immediatamente contermini.

Qualora gli spazi in superficie non siano sufficienti, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere progettata tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni necessarie per recuperare il volume di invaso, anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato della rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricato nel fosso ricettore;

- b) nei P.U.A., ovvero ogni qualvolta siano previste modifiche ai livelli di impermeabilizzazione di un'area a cui corrispondono idrologicamente almeno 1.000 m<sup>2</sup> di superficie netta impermeabile, al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il conseguente loro utilizzo per la moderazione della portata, nella sezione terminale della rete acque bianche, a monte del punto di consegna deve essere posizionato un manufatto di controllo dello scarico da concordare preventivamente con il Consorzio di Bonifica. Detto manufatto deve tener conto della quota di massima piena del corso d'acqua e del collettore fognario che funge da ricettore finale e, se del caso, dovrà possedere caratteristiche funzionali tali da impedire reflussi incontrollati o ristagni idrici entro i volumi di invaso. Qualsiasi sia la tecnica utilizzata per "recuperare invaso" il sistema utilizzato deve garantirne la manutenzione, prevedendo la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da limitare intasamenti nelle fasi di smaltimento o dispersione; deve inoltre permettere il libero transito del flusso eccedente la portata massima prevista a tempo di ritorno cinquantennale;
- c) è vietata la realizzazione di nuove tombature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, D. Lgs. 152/06; salvo in presenza di situazioni eccezionali, tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate; sarà compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- d) deve essere assicurata la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade; in generale deve essere evitato lo sbarramento delle vie di deflusso di qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
- e) qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi e previo parere della competente Autorità idraulica; pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista

solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione;

- e) negli studi idrogeologici dovranno essere adottate le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni; si dovrà adottare la curva di possibilità pluviometrica determinata dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, tranne nel caso in cui risulti più cautelativa quella ricavata dalle misure fornite dall'ARPAV per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
- f) in sede di P.U.A. deve essere assicurata la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone in generale, lo sbarramento. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A., con particolare riguardo ai seguenti elementi:
- descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
  - individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica;
  - prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. n° 368/1904;
  - eventuali prescrizioni del Consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n° 2948/2009 e successive modifiche e integrazioni;
- g) nelle aree soggette a P.U.A. le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra, dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a intervento di manutenzione e pulizia;
- h) nei P.U.A. gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato devono essere, di norma, di tipo drenante, realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento;
- i) la quota del piano di calpestio del piano terra dei fabbricati deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale in sede di P.U.A. in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire. In ogni caso tale quota deve essere sopraelevata di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; nelle aree soggette a P.U.A. le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra, dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore; tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
- l) qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m 10, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dall'Amministrazione competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m 4;
- m) il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto, non possono essere inclusi all'interno dei perimetri dei nuovi interventi di trasformazione

territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, precisando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione.

Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dell'inquinamento (a titolo di esempio quelle contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 107 del 5 novembre 2009), nonché le disposizioni impartite dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, nonché le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I..

## **Articolo 19 Zone F destinate ad uso pubblico e di interesse generale**

---

### **19.1 Generalità**

19.1.1 Le zone F, così come indicate nella tavola n° 4 del P.I., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444, come integrato dall'art. 31 della L.R. 11/04 e successivi atti di indirizzo.

19.1.2 Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:

- a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante teorico 150 m<sup>3</sup> di volume edificabile lordo;
- b) superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti produttivi;
- c) superficie lorda di pavimento relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali.

Fatti salvi il dimensionamento complessivo delle aree a standard previsto dal P.I. e la dotazione minima di standard primari di cui all'art. 19.1.3, la modifica tra le diverse tipologie di standard non costituisce variante al P.I..

19.1.3 Il P.I. prevede una dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse nuove destinazioni con la seguente articolazione:

- a) relativamente alla residenza, m<sup>2</sup> 30 per abitante teorico così ripartiti:
  - parcheggi pubblici: 5 m<sup>2</sup>/ab;
  - verde pubblico: 5 m<sup>2</sup>/ab;
  - parco urbano/attrezzature sportive: 10 m<sup>2</sup>/ab;
  - attrezzature scolastiche: 5 m<sup>2</sup>/ab;
  - attrezzature di interesse comune: 5 m<sup>2</sup>/ab;di cui standard primari:
  - a) in tutte le zone residenziali soggette a P.U.A. e/o accordo pubblico/privato:
    - parcheggi pubblici: 5 m<sup>2</sup>/ab;
    - verde pubblico: 5 m<sup>2</sup>/ab;
  - b) relativamente all'industria e all'artigianato, tenuto conto delle carenze di standard nelle zone produttive esistenti: m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale delle singole zone, di cui almeno il 10% con destinazione parcheggio; nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento non necessiti o necessiti parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentita la loro monetizzazione;
  - c) relativamente al commerciale e direzionale: m<sup>2</sup> 100 ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie lorda di pavimento, fatte salve le maggiori dotazioni previste dalla L.R. 15/04 e s.m.i.;
  - d) relativamente al turismo, m<sup>2</sup> 15 ogni m<sup>3</sup> 100, oppure m<sup>2</sup> 10 ogni m<sup>2</sup> 100, nel caso di insediamento all'aperto.

La modifica delle destinazioni d'uso indicate nelle tavole del P.I. nell'ambito di quelle individuate al primo capoverso del presente articolo, non costituiscono variante al P.I.

- 19.1.4 Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
- 19.1.5 Nella redazione dei P.U.A. devono essere assicurati gli standard primari nelle misure sopra definite, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal P.I. in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista dal P.I. medesimo.
- 19.1.6 Qualora le dimensioni dei P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 m<sup>3</sup> devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m<sup>2</sup> ogni abitante teorico insediabile.
- 19.1.7 Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento della qualità urbana o con monetizzazione.

## **19.2 F1 - Aree per l'istruzione**

- Destinazioni d'uso:
  - a) asili nido;
  - b) scuole materne;
  - c) scuole elementari e medie dell'obbligo;
  - d) attrezzature sportive, ricreative, culturali connesse agli edifici scolastici;
  - e) abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 500.
- Parametri edificatori:
  - l'intensità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie agli edifici scolastici risultano definite dal D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica" e s.m.i.;
  - altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
    - H max: m 10,00
    - distanza confini: metà dell'altezza con minimo di m 5,00.
- Le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate ed essere attrezzate in parte a parcheggio e per il resto attrezzate a giardino e per il gioco e lo sport.

## **19.3 F2 - Aree per attrezzature di interesse comune**

- Destinazioni d'uso:
  - a) attrezzature religiose e di culto;
  - b) culturali;
  - c) sociali;
  - d) sanitarie;
  - e) amministrative;
  - f) attrezzature di interscambio;
  - g) socio-assistenziali;
  - h) protezione civile;
  - i) abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 500.
- Parametri edificatori:
  - indice massimo di copertura: 50% della superficie fondiaria
  - altezza massima: m 10,00
  - distanza minima dalle strade: m 10,00
  - distanza minima dai confini: m 5,00

#### **19.4 F3 - aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport**

- Destinazioni d'uso:  
Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive ed in particolare:
  - verde pubblico: parchi di quartiere ed aree attrezzate per il gioco e l'arredo urbano;
  - impianti sportivi: impianti sia coperti che scoperti, destinati all'esercizio dell'attività fisica e sportiva in forma agonistica e non.Sono consentiti i servizi e le attrezzature di supporto quali chioschi per la vendita di bibite e giornali, servizi igienici, ecc. e le destinazioni strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale riunioni, ecc.).
  
- Parametri edificatori:
  - indice di copertura: area a parco urbano: 1% della superficie fondiaria  
area a parco gioco: 5% della superficie fondiaria  
impianti sportivi: 20% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti
  - altezza massima: secondo le esigenze delle specifiche attività;
  - distanza minima dalle strade: m 10,00
  - distanza minima dai confini: 1/2 dell'altezza con un minimo di m 5,00, anche per le coperture stagionali.

#### **19.5 F4 - aree per parcheggi**

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i parametri del presente articolo.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per la rimessa degli autoveicoli. I parcheggi possono essere utilizzati anche per il mercato settimanale, fiere ed esposizioni di pubblico interesse.

#### **19.6 Aree a verde privato attrezzato per la pesca sportiva**

Sono aree destinate agli impianti per la pesca sportiva e relative attrezzature di servizio.

Gli impianti e le attrezzature possono essere pubblici e privati di interesse collettivo, da convenzionare con il Comune.

In tali aree sono ammessi impianti stagionali per la pesca sportiva.

L'attuazione dell'area è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, pertanto l'area è anche da intendersi degradata ai sensi della L. 457/78.

Sono comunque consentiti gli interventi volti alla salvaguardia e al recupero anche funzionale dell'ambiente fisico quali interventi per la protezione delle sponde, la sistemazione del verde, gli attracchi, ecc..

#### **19.7 Modi di intervento**

Nelle zone F si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti, oppure con P.U.A. qualora inserite in un perimetro a ciò predisposto dal P.I..

Le destinazioni d'uso specifiche indicate nei grafici di P.I. (simboli e grafie) relative alle diverse attrezzature hanno valore indicativo e possono essere variate in seguito ad approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di progetto edilizio delle nuove costruzioni e delle opere, ferme restando le quantità minime di legge per ogni attrezzatura o servizio.

Tali aree possono essere realizzate e/o utilizzate da Enti o privati attraverso apposite convenzioni registrate e trascritte.

## **Articolo 20 - Aree per attrezzature per il tempo libero di tipo privato**

---

Le aree private ed attrezzate per il tempo libero sono destinate alle attrezzature sportive da convenzionarsi con il Comune.

In tali aree è consentita la costruzione di edifici ed impianti per lo sport ed il tempo libero ed i servizi ad essi relativi, nonché le reti idriche, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione.

**Per dette aree** valgono le seguenti prescrizioni:

- a) volume massimo edificabile compreso l'esistente: mc.1.000;
- b) destinazione d'uso: servizi all'impianto comprensivi di attività per esercizio pubblico.

Le delimitazioni segnate nelle tavole di Piano Regolatore Generale possono essere precisate in sede esecutiva, senza alterare le quantità minime ed i principi informativi del Piano.

Le attrezzature devono avere a disposizione aree per parcheggi dimensionate in rapporto al tipo degli impianti ed alla presunta affluenza degli utenti.

Le aree non interessate dalle attrezzature sportive dovranno essere sistemate a parco o giardino con piantumazioni di essenze tipiche del luogo.

## **Articolo 21 - Fasce o zone di rispetto o tutela**

---

Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in funzione di tracciati significativi, opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente.

Nelle tavole di P.R.G. esse sono state così distinte:

### **21.1 Aree di rispetto cimiteriale**

Aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (T.U. leggi sanitarie 27/1934 n° 1265 e art. 41 L.R. n° 11/2004). Ai sensi della Legge Statale n°166 del 1.08.2002

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento del volume, comunque nel rispetto della L.R. 18/2006 - L.R. 4/2008 e i cambi di destinazione d'uso, nel rispetto di quanto previsto nelle presenti NTA per le zone rurali, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) articolo 3 DPR 380/2001 e s.m.i.

Sono vietate le nuove costruzioni, salvo le opere infrastrutturali relative ai cimiteri.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente naturale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

Nei pozzi ad uso domestico è vietata l'utilizzazione della falda acquifera superficiale a scopi idrici e potabili.

E' vietato costruire, entro la fascia di rispetto, nuovi edifici ed ampliare quelli preesistenti, oltre i limiti citati nel presente articolo.

### **21.2 Aree di rispetto ferroviario**

Aree regolamentate dal D.P.R. 11.07.1980 n° 753 (Ferrovia Padova - Venezia).

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ampliamento, nei limiti delle presenti norme, che non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la zona di rispetto.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di nuove linee o loro ampliamenti e, nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

Oltre ai casi previsti dal precedente comma, qualora l'opera pubblica incida sui requisiti di abitabilità, la demolizione e ricostruzione di edifici di abitazione esistenti è consentita:

\* rispetto alle opere pubbliche già realizzate.

Tale ammissibilità riguarda sia gli edifici compresi nelle fasce di rispetto sia quelli immediatamente limitrofi ad esse e l'edificazione può essere realizzata in area adiacente purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme della zona di appartenenza.

### **21.3 Aree con vincolo idrogeologico**

In tali aree i nuovi fabbricati devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di ml. 10.00; le ricostruzioni e gli ampliamenti consentiti anche a distanza minore di ml. 10.00, devono ottenere la concessione idraulica da parte dell'autorità competente.

Le distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

### **21.4 Aree di rispetto stradale**

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.

Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il P.R.G. indica:

- a) la sede viaria nel caso di interventi di cui esiste già il progetto;
- b) il presumibile tracciato proposto dal P.R.G., nel caso in cui non esista agli atti un progetto.

Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al P.R.G..

Le aree comprese entro 5 m. dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.

La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, segnata nel P.R.G. è indicativa: essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. nel rispetto dei criteri informativi dei tracciati individuati.

Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue; per le porzioni delle suddette aree che risultino comprese entro zone soggette a S.U.A., la definizione di quanto al precedente comma può essere fatta in sede di approvazione del S.U.A..

Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate ai sensi del D.M. 1404/1968 e dagli articoli 26, 27, 28 del D.P.R. 495/1992.

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'art. 7 della L.R. 24/85 (edifici in fregio alle strade ed alle zone umide).

In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

L'installazione di stazioni di rifornimento carburanti sono ammesse secondo i seguenti criteri, requisiti e caratteristiche delle aree in attuazione a quanto previsto dall'art. 2 del D.L. 11.02.1998 n° 32:

- **dimensionamento della rete distributiva:**

al fine del conseguimento delle finalità poste dalle normative di indirizzo programmatico della Regione, l'indice di elasticità (rapporto tra la capacità di erogazione e la quantità di prodotto erogato) dovrà attenersi, sulla base della media del consumo regionale, tra i seguenti valori: 1.90 (media economicità) e 1.60 (alta economicità) con conseguente venduto medio per impianto tra i 1.240 ed i 1.900 mc.

- **tipologie minime di impianto:**

l'impianto stradale di carburante è costituito dal complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione di carburante e dei prodotti erogabili con le relative attrezzature ed accessori;

i requisiti minimi per l'appartenenza di ciascun impianto alle tipologie previste dalla L.R. n° 33 del 28.06.1988, e successive modificazioni ed integrazioni sono contenuti nell'allegato alla deliberazione del Consiglio Regionale 18.02.1998 n° 3.

Gli impianti vengono consentiti nella sola zona rurale omogenea "E" ed unicamente nelle fasce di rispetto stradale, all'infuori di tali fasce è necessaria una deroga per pubblico interesse o apposita localizzazione in variante al P.R.G..

Sono ammissibili tipologie d'impianto del tipo "stazione di servizio, stazioni di rifornimento" con la prevalente dotazione di servizi ai veicoli.

- **Superficie minima di servizio**

La superficie minima di servizio di insediamento degli impianti stradali dovrà essere:

- stazione di servizio	mq. 2.500
- stazione di rifornimento	mq. 2.000
- chiosco	mq. 1.000

- **Attività insediabili**

Nell'ambito delle aree interessate all'insediamento di impianti di distribuzione carburanti, in coincidenza con il rilascio dell'autorizzazione, possono essere rilasciate autorizzazioni amministrative per l'insediamento all'interno degli impianti stradali di carburante di edicole, pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande in deroga al numero massimo previsto dalle disposizioni in vigore nell'ambito del Comune.

Le aree di servizio alle attività autorizzate, non devono essere inferiori a mq. 300 per le aree libere, di cui non inferiore a mq. 200, quelle destinate a parcheggio; tali aree devono risultare in aggiunta alla superficie minima prevista per l'area destinata all'impianto e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e funzionalità dell'impianto.

Per quanto non previsto si fa esplicito riferimento alle norme contenute nella L.R. 28.06.1988 n° 33 e successive modificazioni ed integrazioni, alla deliberazione della G.R. 11.11.1997 n° 3906 ed alla deliberazione del Consiglio Regionale 18 febbraio 1998 n° 3.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.

Nel caso di nuove strade previste dal P.R.G. mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968 ed agli articoli 26, 27 e 28 del D.P.R. 495/1992, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

Oltre ai casi previsti dal precedente comma, qualora l'opera pubblica incida sui requisiti di abitabilità, la demolizione e ricostruzione di edifici di abitazione esistenti è consentita:

- rispetto alle opere pubbliche già realizzate o approvate con progetto esecutivo;
- rispetto alla sola previsione, riportata dal P.R.G., dell'opera pubblica.

Tale ammissibilità riguarda sia gli edifici compresi nelle fasce di rispetto sia quelli immediatamente limitrofi ad esse e l'edificazione può essere realizzata in area adiacente purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme della zona di appartenenza.

La stazione di servizio per distribuzione carburanti sita lungo la SS 11 – via Mestrina e individuata in cartografia con il n.75/1 in adeguamento alle presenti norme può ampliare l'edificio esistente secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima: 80mq, compreso l'esistente,
- altezza massima: m. 3,5, 1 piano.

## **21.5 Aree con vincolo tecnologico**

Sono aree interessate dalle reti principali di servizi tecnologici quali: gasdotti, elettrodotti, depuratore, etc.. Per fabbricati esistenti eventuali cambiamenti saranno consentiti previo nullaosta del competente Ente titolare dell'impianto tecnologico secondo le normative vigenti al momento della richiesta.

Le fasce e le distanze di rispetto degli elettrodotti, individuate ai sensi della LR 27/93 e successive modifiche, possono essere modificate secondo le leggi e i provvedimenti regionali senza che questi modificano le indicazioni riportate nella cartografia del P.R.G..

L'individuazione esatta dell'estensione del vincolo di inedificabilità, viene effettuata, al momento della richiesta del permesso a costruire o DIA, su rilievo topografico che individua l'esatta posizione dell'elettrodotto, da tecnico progettista ed abilitato. L'Agenzia Regionale per l'Ambiente certificherà, l'estensione del vincolo determinato dalla fascia di rispetto in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto esistenti all'atto della rilevazione e della richiesta di edificabilità o presentazione di DIA, nonché in rapporto alla normativa ed alle direttive vigenti alla stessa data.

Nell'ambito delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione residenziale o di altra attività di abituale prolungata permanenza. Per

prolungata permanenza si intende la presenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

#### **21.6 Aree per servizi cimiteriali**

Aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia; in tali aree sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di cimiteri.

#### **21.7 Aree con vincolo monumentale**

In tali aree non è consentita alcuna nuova edificazione. Gli interventi sugli edifici esistenti saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della competente Soprintendenza, ai sensi del D.lgs. 490/99.

#### **21.8 Aree con vincolo ambientale**

In tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia.

Ai sensi del D.lgs. 42/84, le zone di particolare interesse ambientale sono indicate con apposita grafia negli elaborati di P.R.G..

In ottemperanza, inoltre, al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940, e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G. sottopone a vincolo paesaggistico-ambientale i corsi d'acqua e le loro relative sponde e rive per una fascia di ml. 150.

All'interno degli ambiti di cui al presente articolo, qualsiasi modificazione degli immobili esistenti, ivi compreso l'assetto esterno degli edifici, nonché l'eventuale costruzione di nuovi edifici e/o manufatti, è soggetta ad autorizzazione.

#### **21.9 Aree a verde privato**

Aree poste a protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le forme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebi, giochi, ecc.).

Accorpamenti e recuperi dell'esistente, anche precari, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi di protezione da 1 a 4.

Tali aree possono essere destinate a parcheggio purché opportunamente piantumate con essenze locali autoctone d'alto fusto nel rispetto di quelle eventualmente preesistenti.

### **Articolo 22 - Paesaggio urbano**

---

#### **22.1 Norme e direttive**

##### **22.1.1 Centri storici, zone di completamento e di espansione**

I progetti edilizi riguardanti gli interventi di nuova edificazione e su edifici esistenti devono comprendere elaborati dai quali risultino evidenti:

- \* i materiali previsti per le strutture e di finitura;
- \* gli infissi e le chiusure;
- \* le tinteggiature;
- \* il rilievo di eventuali elementi decorativi;
- \* il rilievo degli elementi arborei esistenti o la progettazione di quelli previsti;
- \* documentazione fotografica del sito con particolare riguardo ad ambienti o edifici di particolare interesse storico-architettonico-ambientale;

- \* le recinzioni.

## **22.2 Disciplina delle aree a verde**

- \* verde pubblico e privato;
- \* siepi e cortine arboree;
- \* piazze pedonali;
- \* parcheggi;
- \* percorsi pedonali e/o ciclabili.

### 22.2.a Verde pubblico e privato

Gli interventi di sistemazione a verde previsti all'interno dei centri urbani edificati o edificabili (arredo di parcheggi, strade, giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.), dovranno utilizzare piante autoctone in quanto consentono una migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno scelte tra quelle elencate in via esemplificativa nell'allegato "A".

I proprietari di aree non edificate, compresi i lotti interclusi inedificati, dovranno provvedere allo sfalcio dell'erba.

In tali spazi dovrà essere mantenuto comunque un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere.

Le strade private aperte al pubblico transito debbono essere piantumate con le specie arboree consigliate.

### 22.2b Siepi e cortine arboree

Da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree;

### 22.2c Piazze pedonali

Tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota fino al 50% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

### 22.2d Parcheggi

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi all'interno del contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli, e tali da contribuire singolarmente, o nel loro insieme, ad arricchire il paesaggio urbano secondo i criteri di cui all'allegato "B".

### 22.2e Percorsi pedonali e/o ciclabili

Tali percorsi sono tracciati indicativi tra punti significativi dell'insediamento urbano; nelle progettazioni private e pubbliche si dovrà tenere presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono, secondo i seguenti criteri di massima di cui all'allegato "B".

## **Articolo 23 - Zone significative**

---

Le tavole 1:2000 di progetto di P.R.G. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e

non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso grafie e simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato.

### **23.1 Generalità degli interventi**

#### 23.1a Perimetro zona omogenea

Ogni zona omogenea è perimetrata da una linea continua in grassetto che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.

#### 23.1b Denominazione zona

Ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla L.R. n° 61/85 o secondo necessari affinamenti delle stesse.

#### 23.1c Riferimento cartiglio specifico

Per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il Repertorio normativo specifico, della singola realtà, esistente e proposta.

### **23.2 Modi di intervento**

I modi di attuazione delle previsioni di P.R.G. risultano i seguenti:

#### 23.2.1 Intervento diretto

In tutti i casi nei quali l'area:

- \* sia dotata di opere di urbanizzazione;
- \* non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo pubblico;
- \* sia individuata come unità minima di intervento (U.M.I.);

la concessione edilizia è subordinata alla cessione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 63 della L.R. n° 61/85.

#### 23.2.2 Strumento urbanistico attuativo obbligatorio

Indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento attuativo da adottarsi, che potrà essere prescelto dall'Amministrazione Comunale in tempi successivi all'adozione del P.R.G., in tali zone gli interventi edilizi dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente (anche se indicativamente) essere considerate ai fini della progettazione stessa. Il volume edificabile e la superficie coperta di progetto sono stabiliti dalla specifica casella del Repertorio Normativo, indipendentemente dalla superficie dell'ambito di appartenenza. Non è consentito accorpate i singoli lotti previsti dallo strumento urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale.

#### 23.2.2a Piano particolareggiato

Questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti nella L.R. n° 61/85 e nell'allegato regolamento.

#### 23.2.2b Piano per l'edilizia economica e popolare

Questo strumento di iniziativa pubblica verrà redatto ai sensi della Legge n° 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni e potrà applicarsi nelle aree residenziali previste dal P.R.G..

#### 23.2.2c Piano per insediamenti produttivi

Questo strumento attuativo di iniziativa pubblica verrà redatto ai sensi della Legge n° 865/71 e potrà applicarsi nelle aree produttive previste dal P.R.G..

#### 23.2.2d Piani di recupero di iniziativa pubblica

Previa delimitazione delle zone di degrado di cui all'art. 27 della Legge n° 457/78, questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G., consentendo anche eventuali integrazioni tecnico-volumetriche, necessarie alla trasformazione ed all'inserimento di aree ed edifici nel contesto urbano limitrofo.

Sono sempre consentiti i cambi di destinazione ammessi dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

Il piano di recupero dovrà essere esteso ad almeno una unità minima di intervento, e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltretutto nelle cessioni di standards o delle corrispondenti quote monetizzate.

La progettazione urbanistica dovrà, altresì, riguardare indicativamente l'intero comparto definito dal P.R.G. specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.).

#### 23.2.2e Piano di recupero di iniziativa privata

Modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica.

Il Piano di Recupero privato potrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

#### 23.2.2f Piano di lottizzazione

Il Piano di lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.

Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).

Ogni lottizzazione 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 l'identità ed omogeneità alla zona stessa.

La viabilità di lottizzazione 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 da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

I verdi primari (di cui all'art. 26 della L.R. n° 61/85) interni alla lottizzazione, qualora non raggiungessero i mq. 1.000 di superficie, verranno monetizzati come previsto dalla legislazione regionale.

Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione e concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico.

#### 23.2.2g Piano di lottizzazione con previsioni planivolumetriche

Valgono le modalità e prescrizioni di cui al punto precedente (f) con la precisazione che il piano dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 12 della L.R. n° 61 del 27 giugno 1985.

#### 23.2.2h Unità minima di intervento (U.M.I.)

Nelle aree delimitate dal perimetro di U.M.I., i progetti edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.R.G.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.

La progettazione planivolumetrica (a sc. 1:500) dovrà individuare, all'interno di ogni singola U.M.I. in conformità alle indicazioni del P.R.G., le infrastrutture private e/o di uso pubblico; l'esecuzione diretta dell'intervento edilizio dovrà prevedere la contestuale esecuzione di tali infrastrutture, nonché la cessione di quelle pubbliche.

Ad ogni U.M.I. dovrà corrispondere un'unica concessione edilizia.

Il disegno inserito all'interno del perimetro delle Unità minime d'intervento ha carattere di suggerimento e non di prescrizione.

In sede di presentazione dell'istanza di concessione potrà essere modificato fermi restando i parametri tecnici di volumetria massima edificabile e di superficie minima di aree a standard, oltre a tutti gli altri parametri di zona.

### **23.3 Individuazione delle modalità**

Le modalità di intervento sopracitate, la dimensione minima dell'intervento stesso, l'eventuale definizione delle opere da eseguire da parte dell'Amministrazione, le quote di servizi da inserire nei piani attuativi o nei progetti planivolumetrici verranno individuate in sede di definizione degli ambiti di intervento, tenuto conto dei programmi pubblici e dell'economia di gestione delle opere da eseguirsi.

Negli interventi per i quali il P.R.G. non prescrive lo strumento attuativo l'esecuzione diretta dovrà pure prevedere la contemporaneità delle opere edilizie e delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico nonché la cessione delle aree pertinenti a verde, parcheggio e viabilità.

### **23.4 Caratteri specifici degli interventi**

Nell'applicazione delle norme generali di zone e di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di progetto in scala 1:2000 - 1:5000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

#### 23.4.1 Portici

Prescrizione di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe, i portici dovranno essere previsti all'interno del sedime del fabbricato.

#### 23.4.2 Viabilità di progetto

Possono essere modificati i tracciati e le dimensioni nel rispetto della L.R. n° 61/85 come modificato dall'art.3 della L.R. n° 47/93; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 384 del 27 aprile 1978 - Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.

Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, la larghezza della carreggiata non deve essere inferiore a ml. 6.00 nelle zone residenziali e ml. 7.00 in quelle produttive; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione, con un minimo di ml. 1.50.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.00 per le zone residenziali e ml. 20.00 per le zone commerciali, artigianali e industriali.

#### 23.4.3 Tipologie edilizie

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione.

Nella stesura dello S.U.A. e negli interventi diretti è ammessa la modifica delle tipologie previste da Repertorio Normativo per la specifica zona territoriale omogenea, purché detta modifica sia riduttiva rispetto alla previsione di piano regolatore (esempio da tipologia a blocco a quadrifamiliare, da schiera a bifamiliare, etc.).

In tutte le zone territoriali omogenee, nel rispetto della tipologia edilizia, come sopra modificabile, eventualmente prevista dal Repertorio Normativo, il numero massimo delle unità immobiliari ammesse negli interventi diretti (intendendosi per tali lotto ineditato – unità minima di intervento – ampliamento dell'esistente, costruzione previo demolizione parziale e/o totale dell'esistente – ristrutturazione) è il seguente:

- volume fino ad un massimo di 800 metri cubi: 3 unità immobiliari;
- volume superiore a 800 metri cubi e fino ad un massimo di 1000 metri cubi: 4 unità immobiliari;
- volume superiore a 1000 metri cubi: 1 unità immobiliare ogni 250 metri cubi arrotondata per difetto se inferiore o pari a 0,50, per eccesso se superiore a 0,50.

Il volume è da computarsi ai sensi dell'art.4.7 NTA vigenti.

##### 23.4.3.1 Unifamiliare

Tipo edilizio caratterizzato da una unità edilizia isolata su lotto con l'area scoperta sistemata a spazio aperto di pertinenza privato

##### 23.4.3.2 Bifamiliare

Tipo edilizio caratterizzato da unità edilizia isolata su lotto con l'area scoperta sistemata a spazio aperto di pertinenza privato

##### 23.4.3.3 Schiera

Tipo edilizio caratterizzato da tre o più unità abitative ripetute e continue con accessi pedonali indipendenti.

##### 23.4.3.4 A blocco o In linea

Tipo edilizio caratterizzato più unità abitative servite da un corpo scala comune e che si sviluppa per tre o più piani. La linea è caratterizzata dalla aggregazione di più blocchi. L'articolazione può essere lineare o articolata.

##### 23.4.3.5 A torre

Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi serviti da un vano scala comune e con sviluppo verticale con cinque o più piani.

#### 23.4.3.6 Intervento coordinato

Tipo di intervento caratterizzato da architetture coordinate con l'esistente ed il contesto. Tale intervento è ammesso in zona A laddove si interviene con demolizione e ricostruzione e SUA o all'interno delle zone C2 soggette a SUA.

### **Articolo 24 – Ambiti territoriali omogenei (A.T.O.)**

---

Il P.I. conferma i tre Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) individuati dal P.A.T. e precisamente:

A.T.O. n° 1 – Arlesega

A.T.O. n° 2 – Lissaro

A.T.O. n° 3 – Capoluogo

### **Articolo 24 bis – Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)**

---

**24 bis.1** Le tavole del P.I. indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A..

I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi.

Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti secondo il principio perequativo di cui all'art. 24 quater.

Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.

L'organizzazione urbanistica eventualmente prevista nelle tavole del P.I. è indicativa e non vincolante.

**24 bis.2** Rispetto alla previsione del P.I. i P.U.A. possono:

- prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superficie per servizi;
- in presenza di proprietà dissenzienti all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A., rappresentanti una quota percentuale non superiore al 40% della superficie territoriale, sono ammessi ambiti di intervento parziali rispetto all'intero perimetro a condizione che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A. dovrà essere comunque accompagnata da un progetto unitario, non vincolante per le proprietà dissenzienti, che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A. e che garantisca per tutte le proprietà interessate dal P.U.A. un riparto perequato dei diritti edificatori e dei relativi oneri, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

I P.U.A. devono obbligatoriamente prevedere una dotazione di aree a standard non inferiore a 5 m<sup>2</sup>/ab di aree a parcheggio e m 5,00 di aree a verde primario, fatte salve eventuali maggiori quantità di aree a standard, anche secondario, previste nel repertorio normativo.

**24 bis.3** Il P.U.A. svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.C. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.

Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).

Ogni P.U.A. dovrà essere accompagnato da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire l'identità ed omogeneità alla zona stessa.

Le previsioni non assoggettate, o non assoggettabili, alle procedure di convenzione e permesso di costruire della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico.

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione necessarie e di allacciamento anche se fuori ambito di intervento, trattandosi di opere primarie.

**24 bis.4** I P.U.A di iniziativa pubblica possono prevedere varianti al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori costituiscono varianti al P.I..

**24 bis.5** Il P.U.A definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) del Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
- c) del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- d) del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- e) del Piano di Recupero (P.R.);
- f) del Piano Ambientale (P.A.);
- g) del Programma Integrato.

**24 bis.6** In funzione degli specifici contenuti, il P.U.A. è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- l'estratto del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento estesa esternamente all'ambito di intervento per una profondità di m 50;
- la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- i vincoli gravanti sull'area;
- l'estratto catastale, l'elenco delle proprietà e la copia del titolo attestante la medesima;
- il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- la relazione illustrativa che, nel caso di programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- le norme particolari di attuazione;

- il prontuario per la mitigazione ambientale;
- lo schema di convenzione o degli atti unilaterali d'obbligo;
- il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- prefigurazione architettonica (render).

Prima del rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle stesse ed i nulla-osta degli enti erogatori dei servizi.

**24 bis.7** Se entro il termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A. sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione previste in convenzione, lo strumento di intervento per lotti non ancora edificati sarà quello diretto, in caso contrario gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A..

**24 bis.8** Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall'art. 20 della L.R. 11/04.

### **Articolo 24 ter – Piani urbanistici attuativi vigenti**

---

**24 ter.1** Le aree di espansione previste dal previgente P.R.G., già convenzionate al momento dell'adozione del P.I., rappresentate negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella tav. 4 del P.A.T. medesimo, sono integralmente confermate dal P.I. Per tali aree non si applica il principio perequativo di cui all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

**24 ter.2** Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei P.U.A. vigenti al momento dell'adozione del P.I., sono state realizzate le opere di urbanizzazione presenti in convenzione, lo strumento d'intervento per i lotti non ancora edificati sarà quello diretto, in caso contrario gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A. secondo il principio perequativo di cui all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

### **Articolo 24 quater – Perequazione urbanistica – Credito edilizio- Compensazione urbanistica – Accordi tra soggetti pubblici e privati**

---

#### **24 quater.1 Perequazione urbanistica**

##### 24 quater.1.1 Definizione

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue simultaneamente una superiore efficacia ed equità del piano mediante l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree.

##### 24 quater.1.2 Fini della perequazione

La perequazione urbanistica persegue i seguenti fini:

- una tendenziale indifferenza dei proprietari interessati dalle trasformazioni edilizie, rispetto alle scelte di piano, indispensabili per assicurare una maggiore equità tra i proprietari medesimi;
- la utilizzazione del meccanismo della compensazione volumetrica, finalizzato ad acquisire da parte del Comune, senza oneri di indennizzo, le aree occorrenti alle opere di urbanizzazione;
- l'utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire, a spese dei privati, maggiori servizi, maggiore qualità architettonica, risparmio energetico e altre utilità per la collettività.

#### 24 quater.1.3 Criteri e modalità di attuazione

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G., non ancora convenzionati all'atto di adozione del P.I..

Ai fini perequativi il P.I. individua e ammette anche ambiti comprendenti aree distinte "ad arcipelago" non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale.

Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard di cui all'art. 19, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A..

Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 50% del plusvalore.

La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

- risanamenti e bonifiche sociali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere da utilizzarsi con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazioni/mitigazioni ambientale indicati dalla V.A.S.;

- realizzazione di altre tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

## **24 quater.2 Credito edilizio e registro**

### 24 quater.2.1 Definizione

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 24 quater 3.

### 24 quater.2.2 Criteri e modalità di attuazione

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

La misura dei crediti edilizi espressa in m<sup>3</sup> o in m<sup>2</sup>, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare e cedere al Comune, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitario del credito edilizio stesso. Detta misura potrà essere incrementata di una percentuale non superiore al 20%, da definire nell'ambito dell'accordo di cui al comma successivo secondo criteri rapportati all'interesse pubblico. La stima del valore unitario del credito edilizio dovrà tenere conto dei caratteri posizionali e del valore unitario di mercato (€/m<sup>3</sup> - €/m<sup>2</sup> edificabile) dell'ambito territoriale individuato per la utilizzazione dei diritti edificatori espressi dal credito edilizio, e dovrà considerare inoltre la presumibile ordinaria ripartizione del valore tra titolare del credito e proprietario del suolo da edificare, qualora i due soggetti non coincidano. In assenza di più precise informazioni, si potrà presumere che il valore dell'area edificabile sarà ripartito in egual misura tra proprietario del credito e proprietario del suolo.

### 24 quater.2.3 Attuazione

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia di cui all'art. 24 quater.3, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;
- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

### **24 quater.3 Compensazione urbanistica**

#### 24 quater.3.1 Definizione

La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

#### 24 quater.3.2 Criteri e modalità di attuazione

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando alla applicazione della compensazione urbanistica.

In tale ipotesi il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

### **24 quater.4 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

#### 24 quater.4.1 Definizione

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

#### 24 quater.4.2 Criteri e procedure di applicazione

Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04, nonché le aree residenziali di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di tali accordi.

Il contenuto degli accordi pubblico-privati e degli accordi di programma di cui al punto precedente è parte integrante del P.I..

Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

## **Articolo 25 - Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del piano regolatore generale previgente**

---

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione del P.R.G. vigente sino al 19.01.2000 conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione, con esclusione delle limitazioni di coperture del lotto, per la quale vige quanto previsto dalle N.T.A. della Z.T.O di appartenenza, del P.R.G. vigente.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione. Il volume edificabile e la disciplina urbanistica che regola l'edificazione, restano quelle dello strumento urbanistico attuativo approvato; disciplina che il presente articolo conferma contestualmente alla classificazione di zona indicata nella variante al P.R.G..

L'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo convenzionato, redatto nel rispetto del P.R.G., può modificare la disciplina vigente nell'area.

## **Articolo 26 - Crolli accidentali di edifici o parti di edificio**

---

Negli interventi edilizi si avrà cura di evitare crolli anche accidentali mediante adozione degli opportuni accorgimenti tecnici atti a salvaguardare l'integrità del complesso edilizio.

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, purché documentate e nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

## **Articolo 27 - Costruzioni accessorie**

---

Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

Tali volumi accessori potranno essere costruiti a confine, con pareti non finestrate previo accordo tra le parti.

Tale norma si applica limitatamente alle zone di completamento "B - C1".

## **Articolo 28 - 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.

### **28.1 Delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.O.**

L'entrata in vigore (art. 51 della L.R. n° 61/85) della presente Variante al P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con la stessa, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine la concessione decade per la parte non realizzata.

### **28.2 Entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche Operative**

Le presenti N.T.A. entrano in vigore 15 gg. dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

## Articolo 29 - Norme abrogate

---

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

## Articolo 30 - Nuove disposizioni legislative

---

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative 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 31 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica

---

Al fine di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P.R.C., nonché la verifica degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, in sede attuativa del P.I. si attua il monitoraggio ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 152/06 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi predisposti.

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori con i soggetti responsabili del monitoraggio:

MATRICI AMBIENTALI	INDICATORI	PRODUTTORE DEL DATO
<b>Aria</b>	Polveri sottili (PM10)	A.R.P.A.V.
	Ozono (O <sub>3</sub> )	A.R.P.A.V.
<b>Clima</b>	Temperatura massima e minima annua	A.R.P.A.V.
	Precipitazione totale annua	A.R.P.A.V.
<b>Acqua</b>	Indice Biotico Esteso (I.B.E.)	A.R.P.A.V. / Provincia
<b>Suolo e sottosuolo</b>	Livello della falda freatica	A.R.P.A.V.
	Qualità delle acque sotterranee / superficiali (ad uso potabile)	Ente gestore dell'acquedotto (C.V.S.)
	Numero di allevamenti zootecnici intensivi	Comune / U.L.S.S.
	Carico di azoto totale annuo	Comune / U.L.S.S.
	Sito contaminato (ex discarica): percentuale di avanzamento lavori di ripristino ambientale	Comune
<b>Biodiversità</b>	Grado di attuazione di aree "naturali"	Comune
<b>Uso agricolo</b>	Superficie Agricola Utilizzata	Comune / I.S.T.A.T.
<b>Patrimonio culturale architettonico e archeologico</b>	Numero di interventi di recupero su edifici storici all'anno	Comune

<b>MATRICI AMBIENTALI</b>	<b>INDICATORI</b>	<b>PRODUTTORE DEL DATO</b>
<b>Salute umana</b>	Accessibilità aree verdi e per il tempo libero	Comune
	Numero di edifici in prossimità delle infrastrutture viarie e ferroviarie	Comune
	Numero di stazioni radio base installate	Comune
	Numero edifici dentro la fascia di rispetto degli elettrodotti	Comune
<b>Popolazione</b>	Composizione media delle famiglie	Comune
	Numero totale di abitanti	Comune
	Numero di stranieri residenti	Comune
	Indice di composizione	Comune
<b>Beni materiali</b>	Quantità totale di rifiuto prodotto (Rifiuti Solidi Urbani)	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (C.V.S.) / Bacino Padova 4 / A.R.P.A.V.
	Percentuale di raccolta differenziata	Comune / Ente gestore raccolta rifiuti (C.V.S.) / Bacino Padova 4 / A.R.P.A.V.
	Numero di veicoli per abitante	A.C.I.
	Percentuale di popolazione allacciata alla fognatura	Ente gestore fognatura (C.V.S.)
	Percentuale di popolazione allacciata all'acquedotto	Ente gestore dell'acquedotto (C.V.S.)
	Grado di riqualificazione e riconversione	Comune
	Grado di riqualificazione urbanistica e ambientale	Comune
	Grado di sostenibilità degli edifici	Comune
<b>Pianificazione e vincoli</b>	Grado di attuazione del P.A.T.	Comune

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.)".

L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici.

I dati sono approvati dalla Giunta Comunale e devono contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.

### **Articolo 32 - Repertorio normativo zone significative**