



COMUNE DI MESTRINO

Provincia di Padova

Piazza IV Novembre – 35035 Mestrino (Pd)

C. F. 80009550288 - P. IVA 01097420283

<http://www.comune.mestrino.pd.it>

AREA GESTIONE SERVIZI TERRITORIALI – SETTORE URBANISTICA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Adottato con Delibera Consiglio Comunale n°40 del 9 Luglio 1998**

**approvato con Delibera Giunta Regionale n°4360 del 7 Dicembre 1999**

- ❑ **1^ Variante Adottato con Delibera Consiglio Comunale n°17 del 18 Aprile 2002 e approvato con Delibera Giunta Regionale n°1700 del 30 Maggio 2003**
  
- ❑ **2^ Variante: adeguamento art.4 DPR 380/01 – Adottata Delibera C.C. n°9 del 05.04.2004 e approvata con Delibera C.C. n°26 del 02.08.2004**
  
- ❑ **3^ Variante: Adottato con Delibera C.C. n°11 del 28 Febbraio 2005 e approvata con Delibera Giunta Regionale n°4098 del 19 Dicembre 2006**
  
- ❑ **4^ Variante: Adottato con Delibera C.C. n°43 del 7 Ottobre 2008 e approvata con Delibera C.C. n° 52 del 11 Dicembre 2008**
  
- ❑ **5^ Variante: Adottato con Delibera C.C. n°13 del 30 Aprile 2009 e approvata con Delibera C.C. n° 40 del 30 Luglio 2009**

**INDICE GENERALE**

art. 1	Disciplina urbanistica e norme di attuazione	pag. 3
art. 2	<i>Elaborati di P.R.G.</i>	pag. 3
art. 3	<i>Zone territoriali omogenee</i>	pag. 4
art. 4	<i>Parametri edilizi e metodi di misurazione</i>	pag. 4
art. 5	Zone residenziali	pag. 8
art. 6	<i>Zone A ed edifici di interesse storico-ambientale</i>	pag. 8
art. 7	<i>Zone B</i>	pag. 10
art. 8	<i>Zone C1</i>	pag. 13
art. 9	<i>Zone C2</i>	pag. 16
art. 10	Zona C3 residenziale servizi	pag. 18
art. 11	Interventi sull'esistente - residenza	pag. 19
art. 12	Zone D per insediamenti produttivi	pag. 22
art. 13	<i>Zone D1</i>	pag. 22
art. 14	<i>Zone D2</i>	pag. 25
art. 15	<i>Zone D3</i>	pag. 27
art. 16	<i>Zone D4</i>	pag. 29
art. 16bis	<i>Zone D5</i>	pag. 31
art. 17	Interventi sull'esistente - Settore produttivo-commerciale	pag. 33
art. 18	<i>Zone E</i>	pag. 36
art. 19	<i>Zone F destinate ad uso pubblico di interesse generale</i>	pag. 67
art. 20	<i>Aree per attrezzature per il tempo libero di tipo privato</i>	pag. 69
art. 21	<i>Fasce o zone di rispetto o tutela</i>	pag. 69
art. 22	Tutela e salvaguardia del paesaggio	pag. 74
art. 23	<i>Zone significative</i>	pag. 75
art. 24	Dotazione di standards nei S.U.A.	pag. 79
art. 25	<i>Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del Piano Regolatore Generale vigente</i>	pag. 81
art. 26	Crolli accidentali di edifici o parti di edificio	pag. 81
art. 27	Costruzioni accessorie	pag. 81
art. 28	Misure di salvaguardia	pag. 81
art. 29	Norme abrogate	pag. 82
art. 30	Nuove disposizioni legislative	pag. 82
art. 31	Repertorio normativo	pag. 82
art. 32	Repertorio normativo zone E/4	pag. 109
	Allegato A - Elenco essenze arboree e Regole per l'impianto	pag. 111
	Allegato B - Tracciati e percorsi: regole per la realizzazione.	pag. 116
	Allegato C - Piano di sviluppo aziendale.	pag. 123

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Articolo 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE**

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.G., 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 DI P.R.G.**

Le presenti norme costituiscono parte integrante, (elaborato n° 15B) della Variante **Parziale** al P.R.G. del Comune di Mestrino (Padova) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

Elab.	13.1	P.R.G. intero territorio comunale	sc. 1:5000
"	13.1.1.A	P.R.G. Sistema paesistico ambientale	sc. 1:5000
"	13.1.1.B	P.R.G. Sistema paesistico ambientale	sc. 1:5000
"	13.3.1	Zona significativa Arlesega - Lissaro	sc. 1:2000
"	13.3.2	Zona significativa Mestrino	sc. 1:2000
"	15A	Regolamento edilizio	
"	15B	Norme tecniche di attuazione	

Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle N.T.A. 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.A. 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.G. 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. C2 residenziali di espansione (art. 9)
- 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. 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.G. 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 interrata;
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 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 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 fondiarie**

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 residenziali di nuova formazione da realizzarsi mediante strumento attuativo (C2);
5. 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.G. 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;
- palestre 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.G. 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.G. 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 precostituito 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 9 - ZONE C2**

---

### **9.1 Individuazione**

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale non raggiunge gli 0.5 mc/mq.

### **9.2 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, per fabbricato originario;
- 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.), con un massimo di 251 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.001 mc.;
- 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/o pubbliche.

### **9.3 Modi di intervento**

9.3.1 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; per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;

9.3.2 Tipo b) con strumento urbanistico attuativo con utilizzo minimo del 75% dell'edificabilità massima consentita 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.

## 9.4 **Parametri edificatori**

### 9.4.1 Indice di edificabilità

- aree soggette a strumento urbanistico attuativo: secondo gli indici espressi nel Repertorio normativo.

### 9.4.2 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.

### 9.4.3 Distanza minima dalle strade

la distanza minima dalle strade destinate al traffico dei veicoli, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 27 della L.R. 61/85 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.

### 9.4.4 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***.

### 9.4.5 Distanza minima dai limiti di zona

9.4.5a 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;

9.4.5b 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.

### 9.4.6 Altezza

Quella prevista nel Repertorio normativo.

### 9.4.7 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

### 9.4.8 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del Repertorio normativo.



## **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 artigianali - commerciali (D/2);
- 3) Zone per insediamenti commerciali - residenziali (D/3).

## **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: 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.

#### 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 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 accorpate 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 16 - ZONE D4**

---

Zona per strutture turistico - ricettive.

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

- \* attività ricettive quali: alberghi, motel;
- \* bar, ristoranti;
- \* negozi compresi o collegati alle attività ricettive;
- \* mostre, sale da esposizioni e convegni;
- \* uffici pubblici e privati collegati alle attività ricettive;
- \* 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.

## **Articolo 16 bis - ZONA D5**

---

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**

1/2 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 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 Contenuti e campo di applicazione

Valgono le disposizioni della L.R. n° 24 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole" e successive modificazioni ed integrazioni le cui prescrizioni urbanistico-edilizie sono parte integrante di questa normativa.

Il campo di applicazione è costituito dall'intero territorio comunale con esclusione delle zone urbane come meglio identificate nelle zone significative.

### 18.2 Definizioni di termini e parametri

#### 18.2.1 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.

#### 18.2.2 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.

### 18.2.3 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.

## **18.3 Disciplina del territorio**

### **18.3.1 Zone e sottozone**

Il presente titolo fissa la suddivisione in zone del territorio agricolo così come individuato nella tav. 13.1 secondo le definizioni della L.R. 24/85 e le direttive della Circolare 13 gennaio 1986, n° 4 di cui alla Deliberazione G.R. 04.11.1986, n° 5833.

La suddivisione in zone e sottozone fa riferimento ai caratteri produttivi, ambientali ed insediativi.

Gli interventi consentiti nelle singole zone sono definiti nei successivi articoli.

### **18.3.2 Disciplina generale**

All'interno delle zone E individuate, sono consentiti gli interventi di nuova edificazione previsti dalle singole sottozone e quelli definiti al precedente art. 18.2.3.

All'interno delle zone E individuate sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenza stabile;
- b) residenza per i conduttori dei fondi e annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo (ricovero macchine ed attrezzi, silos, ricovero animali, locali per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli);
- c) agriturismo;
- d) attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Sono consentite, solo dove permesso dai successivi articoli, le seguenti destinazioni:

- e) attività ricettive (ristoranti, bar, alberghi);
- f) attività artigianali di servizio (laboratori e spazi espositivi connessi);
- g) uffici, studi professionali;
- h) piccolo commercio al dettaglio;
- i) attività di servizio pubbliche (chiese, auditori, centri sociali - culturali, mense, scuole di base e dell'obbligo, poliambulatori, uffici pubblici, ecc.);
- l) depositi, magazzini.

***Non è consentito il frazionamento in più unità immobiliari degli edifici vincolati di cui art. 18.3.10 NTA se non espressamente previsto dalla specifica scheda.***

Gli edifici di nuova costruzione dovranno seguire, le regole insediative ed edilizie presenti nell'intorno e nella zona agricola in generale, secondo quanto suggerito dall'art. 11, ottavo comma della L.R. 24/85.

In modo particolare le regole ***perentorie per i nuovi fabbricati*** in analogia alle caratteristiche degli edifici di pregio storico-ambientale, sono le seguenti:

- inserire copertura a falde inclinate con tegole o coppi;
- usare materiali idonei per gli infissi esterni (legno trattato invece che alluminio anodizzato o persiane avvolgibili).
- ***non modificare la quota del piano di campagna;***
- ***non eseguire rampe di accesso a volumi interrati;***
- ***non eseguire vani garage nell'interrato.***
- ***non inserire elementi aggettanti (balconi, terrazze e tettoie) e scale esterne;***

### 18.3.3 Zona agricola di primaria importanza e di pregio paesistico ambientale (E2.1)

La zona agricola E2.1 è quella che ha una importanza primaria per la funzione agricola produttiva ma che, per la sua localizzazione, ricopre anche un valore di pregio paesistico ambientale.

Gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento sino a raggiungere il volume massimo di mc. 800 compreso l'esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse e consentite **sono esclusivamente** quelle dell'art.18.3.2, **lettere a) b) c) d)**. Non è ammessa la costruzione di piscine.

### 18.3.4 Zona agricola di primaria importanza (E2.2)

La zona agricola E2.2 è quella che ha una importanza primaria per la funzione agricola produttiva in relazione all'estensione, alla composizione ed alla localizzazione dei terreni.

Gli interventi consentiti sono tutti quelli previsti dalla lettera a) alla lettera g) dell'art. 18.2.3.

La nuova edificazione è ammessa alle seguenti condizioni:

- che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo,
- che costituisca, o venga a costituire, un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati iscritti nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- che il fondo rustico presenti le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
  - \* 6 ettari con la cubatura massima di 100 mc./ha, per i terreni a seminativo, arborato, irriguo, prato, prato arborato, prato a marcita;
  - \* 2 ettari con la cubatura massima di 300 mc./ha, per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto;
  - \* 1 ettaro con la cubatura massima di 600 mc./ha, per terreni ad orto, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

L'ampliamento è ammesso sino al raggiungimento del volume, compreso l'esistente, di mc. 800. Non è ammessa la costruzione della seconda casa di abitazione di cui alla L.R. 24/85, art. 5.

Le destinazioni d'uso ammesse e consentite sono esclusivamente quelle dell'art.18.3.2, **lettere a) b) c) d).**

#### 18.3.5 Zona agricola di media importanza (E3)

La zona agricola E3 è quella che ha ancora una certa importanza ai fini agricolo-produttivi ma in cui è presente un frazionamento fondiario elevato.

Gli interventi consentiti sono tutti quelli previsti dalla lettera a) alla lettera g) dell'art. 18.2.3.

La nuova edificazione è ammessa alle seguenti condizioni:

- che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- che costituisca, o venga a costituire, un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati iscritti nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- che il fondo rustico presenti le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
  - \* 6 ettari con la cubatura massima di 100 mc./ha, per i terreni a seminativo, arborato, irriguo, prato, prato arborato, prato a marcita;
  - \* 2 ettari con la cubatura massima di 300 mc./ha, per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto;
  - \* 1 ettaro con la cubatura massima di 600 mc./ha, per terreni ad orto, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

E' ammessa la costruzione della seconda casa di abitazione con volume massimo di mc. 600 purché:

- sul fondo esista già un edificio stabilmente abitato da una famiglia rurale da almeno 5 anni;
- il fondo sia già, dal 31.12.1977, in possesso o in detenzione della famiglia rurale;

- la superficie di fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dall'art.3 della L.R. 24/85, nei casi di cui alle lettere, a), b), c), d), ed e), e almeno pari a quella minima nei casi di cui alle lettere f) e g);
- la superficie del fondo sia almeno di 2 ettari per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto;
- la superficie del fondo sia almeno di 1 ettaro per terreni ad orto, vivaio, serre e floricoltura intensiva;
- il volume complessivo delle due abitazioni, esistente e nuova costruzione, non superi la volumetria massima di 1.200 mc.;
- sia istituito un vincolo decennale, da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso, per la non alienazione e per la non locazione della nuova abitazione a qualsiasi ente o persona che non appartenga al nucleo familiare.

L'ampliamento è ammesso sino al raggiungimento del volume massimo di mc. 800. L'ampliamento non è ammesso per le nuove costruzioni di cui al precedente quarto comma.

Le destinazioni d'uso ammesse e consentite sono esclusivamente quelle dell'art.18.3.2, **lettere a) b) c) d).**

#### 18.3.6 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 foraggieri 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.

#### 18.3.7 Aggregati rurali lineari (E4)

Si considerano aggregati rurali lineari (E4) le aree caratterizzate dal principio insediativo di edificazione lungo strada.

In queste zone sono ammessi gli interventi dalla lettera a) alla lettera g) dell'art. 18.2.3 precedente.

L'ampliamento è ammesso sino al raggiungimento del volume massimo di mc. 800.

La nuova costruzione è consentita solamente laddove previsto nel Repertorio normativo, sino ad un massimo di mc. 800.

Le destinazioni d'uso ammesse e consentite sono esclusivamente quelle dell'art.18.3.2, **lettere a) b) c) d).**

#### 18.3.8 Edifici ed elementi di pregio storico-ambientale

#### 18.3.8 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 fuoriterra, 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.

#### 18.3.9 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.

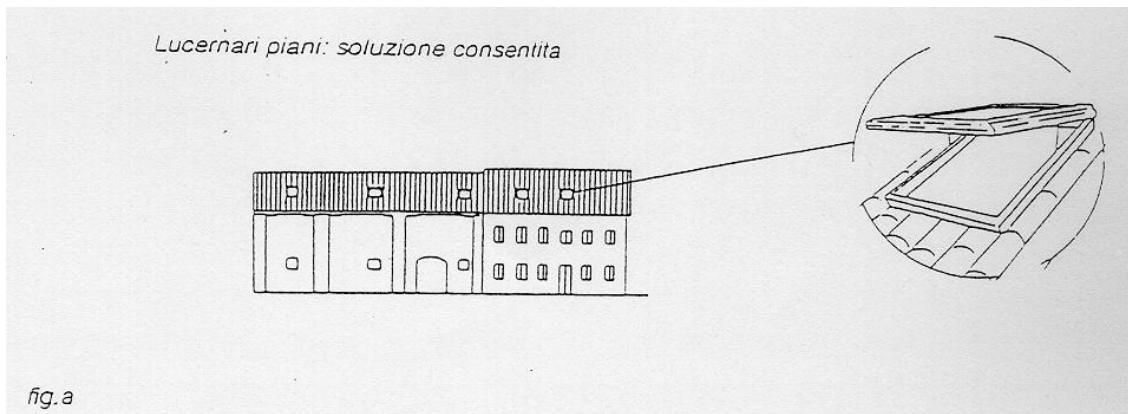
Interventi ammessi:

- 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.

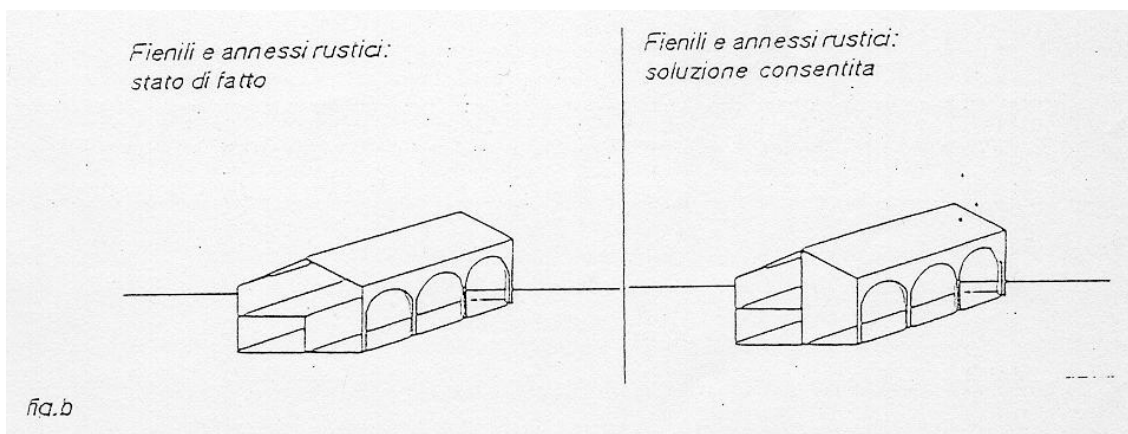
Prescrizioni:

- 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 riutilizzo 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.

18.3.10 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.

#### 18.3.11 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 sopravanzino 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).

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

### **18.4.1 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.

### **18.4.2 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.

### **18.4.3 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.

### **18.4.4 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.

#### 18.4.5 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.

#### 18.4.6 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.

#### 18.4.7 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).

#### 18.4.8 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.

### **18.5 Tracciati**

#### 18.5.1 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.

#### 18.5.2 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.

#### 18.5.3 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 perfluviali, 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.

#### 18.5.4 Strade di attraversamento (S1)

Riferimento Codice della strada:

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

##### 18.5.4a 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.

#### 18.5.4b 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..

#### 18.5.5 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).

#### 18.5.5a 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.

#### 18.5.5b 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.

#### 18.5.6 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.

## **18.6 Limitazioni e condizioni dovute a caratteristiche idrogeologiche**

### 18.6.1 Grado di fattibilità

Il territorio a seconda della penalità idrogeologica ai fini dell'edificazione è suddiviso in tre aree come specificato alla tav. della Penalità ai fini edificatori:

- area scadente, di difficile drenaggio;
- area mediocre, con sgrondo delle acque non omogeneamente sufficiente;
- area buona

Nell'area scadente l'edificabilità è possibile solo con specifica indagine geologica e geotecnica per tutti gli edifici di consistenti dimensioni e per quelli di modeste dimensioni se viene previsto l'intervento in sottosuolo.

Nell'area mediocre l'edificabilità è possibile solo con specifica indagine geologica e geotecnica con esclusione degli edifici di modeste dimensioni.

L'indagine geologica allegata deve fare riferimento al Decreto Ministeriale 11.3.1988 e alla Circ. P.G.R. 30.1.1992 (BUR 16.2.1990, n°10).

### 18.6.2 Condizioni di permeabilità del suolo

Tutti i tipi vegetazionali devono essere strutturati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali al fine di favorire l'infiltrazione nel terreno e la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tutti i tipi di impianti artificiali sul suolo o sottosuolo devono essere progettati allo scopo di minimizzare l'effetto di impermeabilizzazione attraverso l'uso esteso di materiali che consentano la percolazione delle acque o almeno la ritenzione temporanea delle stesse.

Per gli interventi che investano ampie superfici di suolo, quali le aree pedonali o di sosta degli autoveicoli, devono essere ridotte al minimo le superfici impermeabili con un uso idoneo di adeguati materiali.

Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche nelle aree impermeabilizzate dovrà scaricare in aree permeabili adiacenti e non direttamente in fognatura.

E' vietato interrompere il libero deflusso delle acque dei fossi e canali senza prevedere un nuovo o diverso recapito.

### 18.6.3 Il sottosuolo: Sbancamenti, scavi, e rinterrati

Sono considerati scavi e rinterrati gli interventi che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della forma del suolo. Non rientrano tra gli sbancamenti, scavi e rinterrati, i movimenti di terra connessi all'attività agricole e alla sistemazione degli spazi verdi.

Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o lapideo dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche ed il loro convogliamento nella rete di scolo esistente.

Tutti gli interventi di sbancamento e/o di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni naturali mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata con l'impiego di biostuoie, griglie e geotessuti.

## **Articolo 19      ZONE F DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

**19.1** Le zone F, così come indicate nelle planimetrie di P.R.G., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 02.04.1968, n° 1444, ovvero:

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- aree per parcheggi.

**19.2** Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni dei regolamenti commerciali in ordine all'altezza dei vani, nel rispetto dei distacchi tra edifici.

**19.3** Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti norme:

### 19.3.1 aree per l'istruzione

- destinazione d'uso:
  - asili nido;
  - scuole materne;
  - scuole elementari e medie dell'obbligo;
- parametri edificatori: quelli previsti dal Repertorio normativo e dalla legislazione vigente in materia, in particolare a quelli fissati dal Ministero dei LL.PP. con D.M. 21.03.70 e successive modificazioni;
- prescrizioni e norme specifiche: le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate ed essere attrezzate in parte per il gioco e lo sport e per il resto a giardino.

### 19.3.2 aree per attrezzature di interesse comune

- destinazione d'uso:
  - attrezzature religiose e di culto;
  - culturali;
  - sociali;
  - sanitarie;
  - amministrative;
  - servizi tecnologici;
  - attrezzature di interscambio;
- parametri edificatori: quelli previsti dal Repertorio normativo, dalle norme specifiche e dalle leggi vigenti.

19.3.3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport

- destinazione d'uso:
  - verde pubblico: parchi 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, compresi i servizi e le attrezzature di supporto agli impianti;
- parametri edificatori: quelli previsti dal Repertorio normativo e dalle leggi vigenti;
- prescrizioni e norme specifiche: può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

19.3.4 aree per parcheggi

- destinazione d'uso: parcheggi e spazi di sosta per i veicoli;
- parametri edificatori: quelli previsti dal Repertorio normativo;
- prescrizioni e norme specifiche: le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sottosuolo; i parcheggi possono essere utilizzati anche per il mercato settimanale, fiere ed esposizione di pubblico interesse, ecc. e possono essere attrezzati con manufatti di arredo.

**19.4 Modi di intervento**

19.4.1 Nelle zone F si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti.

19.4.2 Le destinazioni d'uso specifiche indicate nei grafici di P.R.G. (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 stabilite per ogni attrezzatura o servizio.

## **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 accorpere 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 oltreché 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 inedificato – 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 - DOTAZIONE DI STANDARDS NEI S.U.A.**

---

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 24.1** negli insediamenti di carattere industriale ed artigianale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:

- a) nelle zone di espansione, al 10% per opere di urbanizzazione primaria ed al 10% per opere di urbanizzazione secondaria;
- b) nelle zone di completamento, al 5% per opere di urbanizzazione primaria ed al 5% per le opere di urbanizzazione secondaria.

La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% nelle zone di espansione e fino al 2% nelle zone di completamento, mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici;

**24.2** negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:

- a) nelle zone di espansione, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento;
- b) nelle zone di completamento, a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Per gli insediamenti turistici, commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50% anche mediante individuazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio;

**24.3** per i nuovi insediamenti residenziali di espansione (zone C2), la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a:

- \* 5.00 mq/ab per aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- \* 3.50 mq/ab per aree a parcheggi.

In aggiunta a queste si dovranno reperire 3.00 mq/ab nei modi previsti dall'art. 26 della L.R. 61/85.

**24.4** **Modalità di applicazione**

- \* Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, si fa riferimento a:
  - volume lordo per gli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante 150 mc. di volume edificabile;
  - superficie lorda di pavimento per le attività direzionali e commerciali-alberghiere;
  - superficie territoriale di zona per le attività artigianali e industriali.
- \* Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
- \* Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.
- \* Nelle zone "D" di completamento, ad eccezione di quelle aree già assoggettate a strumento attuativo ora decaduto, si dovrà garantire il rispetto della cessione delle aree e degli oneri dovuti, anche a mezzo di una loro monetizzazione.

## **Articolo 25 - VALIDITA' 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.A.**

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 di Attuazione**

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 - REPERTORIO NORMATIVO ZONE SIGNIFICATIVE**

---