

Aggiunta presente variante

~~Stralcio presente variante~~

CAPO I° - GENERALITÀ

Art. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica nel territorio comunale di Pontecchio Polesine ai sensi della legislazione urbanistica vigente, della quale ne vengono richiamate le leggi principali con le abbreviazioni usate nel testo.

- L.N. 1089/39 Legge Nazionale 1 Giugno 1939 n. 1089, Tutela delle cose d'interesse artistico e storico.
- L.N. 1497/39 Legge Nazionale 29 Giugno 1939 n. 1497, Norme sulla protezione delle bellezze naturali.
- L.N. 1150/42 Legge Nazionale 17.08.1942 n. 1150, Legge urbanistica.
- L.N. 1902/52 Legge Nazionale 3 Novembre 1952 n. 1902, Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori
- L.N.63/53 Legge Nazionale 10 Febbraio 1953 n. 63
- L.N.847/64 Legge Nazionale 29 Settembre 1964 n. 847
- L.N. 517/66 Legge Nazionale 5 Luglio 1966 n. 517, Modifica alla L.N.1902/53.
- L.N. 765/67 Legge Nazionale 6 Agosto 1967 n. 765, Modifiche ed integrazioni alla L.N.1150/42
- C.M.3210/67 Circolare Ministero Lavori Pubblici 28 Ottobre 1967 n. 3210
- D.M. 1404/68 Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 1 Aprile 1968 n. 1404
- D.M. 1444/68 Decreto Ministero dei Lavori pubblici 2 Aprile 1968 n. 1444
- L.N. 1187/68 Legge 19 Novembre 1968 n. 1187, Modifiche ed integrazioni alla L.N. 1150/42
- L.N. 865/71 Legge Nazionale 22 Ottobre 1971 n. 865, Programmi e coordinamento dell'edilizia pubblica e modifiche alla L.N.1150/42
- L.N. 10/77 Legge Nazionale 28 Gennaio 1977 n. 10, Norme per l'edificabilità dei suoli.
- L.N. 1/78 Legge Nazionale 3 Gennaio 1978 n. 1, Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.
- L.N.457/78 Legge Nazionale 5 Agosto 1978 n. 457 Norme per l'edilizia residenziale.
- L.N. 73/78 Legge Regionale 29 Dicembre 1978 n. 73. Parchi e riserve di interesse regionale
- L.R. 80/80 Legge Regionale 31 Maggio 1980 n. 80, Norme per la conservazione e il ripristino dei Centri Storici del Veneto
- L.R.24/85 Legge Regionale 05 Aprile 1985 n. 24, Tutela ed edificabilità delle zone agricole
- L.R. 61/85 Legge Regionale 27 Giugno 1985 n. 61, Norme per l'assetto e l'uso del territorio
- L.N 431/85 Legge Nazionale 8 Agosto 1985 n. 431, Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.
- L.R.9/86 Legge Regionale 11 Aprile 1986 n. 9, Modifiche ed integrazione alla L.R.61/85
- L.R. 47/93 Legge Regionale 1 Settembre 1993 n.47, Disposizioni in materia urbanistica e disciplina del Comitato tecnico regionale.
- L.R. 21/96 Legge Regionale 30 Luglio 1996 n.21 Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, delle altezze e delle distanze.
- L.R. 21/98 Legge Regionale 5 Maggio 1998 n.21, Modifiche alla L.R. 27/6/1985 n.61 e disposizioni in materia di basi informative territoriali.

La trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di PONTECCHIO POLESINE è da intendere disciplinata, oltre che dalle disposizioni delle presenti norme di Attuazione del PRG, anche dalle leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto, anche se non espressamente richiamate nel precedente articolato.

Le disposizioni generali riguardanti le autorizzazioni e le concessioni a costruire, la Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica e la sicurezza degli edifici e dei cantieri, l'igiene, le sanzioni, etc., sono contenute nel Regolamento Edilizio. In ogni caso, qualora dovessero verificarsi discordanze tra le norme del regolamento edilizio, il regolamento di igiene e le norme di attuazione prevalgono le norme contenute nel REC e nel Regolamento d'Igiene.

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO

Sono parte integrante delle presenti norme tecniche gli allegati con la lettera A e con la lettera B, così contraddistinti:

Allegato A disciplina particolareggiata della Zone A1 - A2;

Allegato B disciplina particolareggiata della Zone EAR.

Sono parte integrante del P.R.G. gli elaborati grafici e gli allegati di seguito elencati:

Tav 13.1 - Zonizzazione P.R.G. territorio comunale, scala 1:5000

Tav 13.3.1- Zonizzazione P.R.G. Capoluogo, scala 1:2000

Norme Tecniche di Attuazione

Regolamento edilizio.

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua nei seguenti modi:

- 1) Sulla base di un Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 17 della L.N. 10/77 e all'art. 64 della L.R. 61/85
- 2) A mezzo di strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 3 della L.R. 47/93.

I Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) si applicano obbligatoriamente soltanto nelle zone del territorio comunale indicate nelle tavole e dalle norme di P.R.G.. Rispetto alle previsioni del P.R.G. i P.U.A possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita e della dotazione di spazi pubblici fissata dall'art. 10.

Sono strumenti urbanistici attuativi del piano regolatore generale:

2.1) I Piani di Iniziativa Pubblica comprendenti:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.); il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo attraverso cui si definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica ed edilizia di specifiche zone territoriali omogenee. Le aree da attuarsi con Piano Particolareggiato sono individuate e delimitate dal P.R.G. o secondo le procedure di cui all'art.4.

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

I Piani Particolareggiati verranno attuati ai sensi degli artt. 11 -12 - 53 della L.R. 61/85 come modificati dalla L.R. 47/93.

Allo scopo di consentire una sollecita operatività, purché non si operi in contrasto con la presente normativa, è possibile prevedere una suddivisione delle zone interessate dal Piano Particolareggiato in comparti, ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 1150/42 e dell'art. 18 della L.R. 61/85.

- b) Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.); il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è lo strumento urbanistico attuativo previsto dalla Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modifiche.
Il P.E.E.P. può essere attuato sia in zone edificate, sia in zone non edificate e può comportare sia interventi di nuova edificazione, sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
Nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o di parte di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una opportuna convenzione, ai sensi dell'art. 25 della Legge 22.10.1971 n. 865.
- c) Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.); il Piano per gli Insediamenti Produttivi è lo strumento urbanistico attuativo previsto dall'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865.
Il P.I.P. sia esso previsto per le zone non edificate, sia esso previsto per zone già interessate da insediamenti produttivi, ha per obiettivo la realizzazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e ferroviari e con allacciamenti alle reti tecnologiche.
- d) Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.Ri.pu.); il piano di Recupero di iniziativa pubblica è lo strumento urbanistico, previsto dalla Legge 05.08.1978, n. 457, tramite cui si persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate, dal P.R.G. sia sotto l'aspetto urbanistico, sia sotto l'aspetto edilizio.
Il P.R.G. individua le zone soggette a "Piano di Recupero di iniziativa pubblica".
Ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 61/1985 l'individuazione di nuove diverse aree da assoggettarsi a Piani di Recupero può essere oggetto di successive deliberazioni del Consiglio Comunale.
Allo scopo di consentire una sollecita operatività, purchè non si operi in contrasto con la presente normativa, è possibile prevedere una suddivisione delle zone interessate dal Piano di Recupero in comparti, ai sensi dell'articolo 23 della Legge n. 1150/42 e dell'art. 18 della L.R. 61/1985.

2.2) Piani di Iniziativa Privata comprendenti:

- a) Piano di Lottizzazione (P.di L.); il Piano di Lottizzazione è lo strumento urbanistico attuativo attraverso cui si può procedere all'urbanizzazione di quelle zone del territorio comunale che il Piano Regolatore Generale destina a nuovi insediamenti residenziali, produttivi, turistici e commerciali.
Il Piano di Lottizzazione è definito "d'ufficio" se è redatto dal Comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti interessati ai sensi dell'art. 61 della L.R. 61/85.
- b) Piano di Recupero di iniziativa Privata (P.Ri. Pr.); il Piano di Recupero di iniziativa privata è lo strumento urbanistico, previsto dalla Legge 05.08.1978, n. 457, tramite cui si persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate, dal P.R.G. sia sotto l'aspetto urbanistico, sia sotto l'aspetto edilizio.
Il P.R.G. individua le zone soggette a "Piano di Recupero di iniziativa privata".
Ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 61/1985 l'individuazione di nuove diverse aree da assoggettarsi a Piani di Recupero può essere oggetto di successive deliberazioni del Consiglio Comunale.
Allo scopo di consentire una sollecita operatività, purché non si operi in contrasto con la presente normativa, è possibile prevedere una suddivisione

delle zone interessate dal Piano di Recupero in comparti, ai sensi dell'articolo 23 della Legge n. 1150/42 e dell'art. 18 della L.R. 61/1985.

- 3) a mezzo di: Progetto planivolumetrico unitario (P.p.u.); il progetto planivolumetrico unitario è lo strumento preventivo attraverso cui si attuano gli interventi edificatori in zone di contenute dimensioni la cui utilizzazione richiede l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria presenti oppure il controllo e il coordinamento degli interventi edilizi.

Il P.p.u. deve essere esteso all'interezza dei singoli ambiti individuati dal P.R.G.

L'esame del P.p.u. avviene secondo le modalità procedurali proprie delle concessioni edilizie.

Al termine del procedimento di esame può essere rilasciata autorizzazione alla presentazione delle concessioni edilizie per la realizzazione degli interventi nello stesso previsti, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale tutti i proprietari o gli aventi titolo interessati al P.p.u., si obbligano ad eseguire gli interventi conformemente a quanto previsto nel P.p.u. stesso o, comunque, a rispettarne le previsioni.

Gli interventi soggetti a P.p.u. si attuano attraverso concessione edilizia diretta, da rilasciare dopo la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di cui al comma precedente.

Attraverso il Progetto planivolumetrico unitario si devono definire:

- i caratteri planivolumetrici degli edifici;
- le opere di urbanizzazione primaria esistenti o di progetto, compresi i servizi a rete e gli interventi di piantumazione, di competenza del concessionario;

Il Progetto planivolumetrico unitario è costituito dai seguenti elaborati:

3.1) Stato di fatto:

a) una planimetria catastale dell'area oggetto del P.p.u., nella quale devono essere indicati i limiti delle proprietà interessate e relative superfici, l'elenco catastale delle ditte proprietarie;

b) un rilievo quotato in scala 1:500 dello stato di fatto dell'intero ambito interessato dal P.p.u., così come individuato negli elaborati grafici del P.R.G..

Il rilievo deve contenere quanto segue:

- distacchi, distanze, altezze, piante prospetti e sezioni dell'edificato;
- tracciati delle reti tecnologiche;
- posizionamento e classificazione botanica delle essenze arboree e arbustive presenti, ecc.

c) una documentazione fotografica dell'intera zona e delle zone contermini con l'indicazione del punto di vista di ogni fotografia;

3.2) Stato di progetto:

a) una o più planimetrie aggiornate, in scala 1:500, in cui risultino tra l'altro:

- lo stato planimetrico e altimetrico della zona prima e dopo l'intervento, con la individuazione di una caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- la partizione delle superfici fondiari, la loro estensione, il grado di saturazione edificatoria ;
- gli interventi edificatori ammissibili in ogni singola superficie fondiaria, piante prospetti e sezioni dell'edificazione;
- le strade e le piazze debitamente quotate e con sezioni non inferiori a quanto disposto all'art. 39;
- i percorsi o i passaggi pedonali e/o ciclabili di cui all'art. 64;
- le aree destinate a verde pubblico attrezzato e/o privato;
- gli spazi pubblici per la sosta degli automezzi o i parcheggi;
- le sezioni tipo delle strade e degli impianti a rete in scala 1:50;

- il progetto di piantumazione e di trattamento di tutte le aree verdi secondo quanto disposto all'art. 20 specificando le essenze arboree e arbustive utilizzate.
 - lo schema distributivo degli impianti a rete quali: acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
 - pubblica con l'indicazione del numero e delle caratteristiche dei punti luce delle eventuali necessarie cabine;
 - la relazione illustrativa con la descrizione delle caratteristiche dimensionali e tecniche, nonché le modalità di costruzione, delle opere di urbanizzazione e di piantumazione.
 - l'atto unilaterale d'obbligo, nel caso sia previsto la cessione o l'uso pubblico di aree incluse nel Progetto planivolumetrico unitario.
- 4) In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il P.U.A., o il P.p.u., il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Art. 4 - AMBITI TERRITORIALI DI INTERVENTO

La delimitazione dell'ambito territoriale del P.U.A. e degli eventuali comparti di attuazione e i termini per l'eventuale costituzione del consorzio sono delineati o variati con il PPA o con provvedimento del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge n. 62/53.

La delimitazione degli ambiti, riportati nelle tavole di P.R.G., deve ritenersi prescrittiva nel caso di intervento edilizio diretto; nel caso di attuazione mediante P.U.A., la delimitazione deve ritenersi indicativa e può essere modificata entro i limiti consentiti dall'art. 11 della L.R. 61/85 come modificato dalla L.R. 47/93.

All'interno degli ambiti territoriali di cui al punto precedente, la superficie edificabile, calcolata in base agli indici territoriali, va suddivisa pro-quota tra le diverse proprietà in relazione alla superficie territoriale da queste posseduta.

E' ammesso il trasferimento di superficie edificabile all'interno dell'ambito territoriale.

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

Art. 5 - INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità si applicano in caso di intervento edilizio diretto.

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale, vengono date le seguenti definizioni:

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

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

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

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

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

Per superficie fondiaria si intende la superficie reale del lotto **come catastalmente censita**, ~~derivante da rilievo topografico~~, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc) misurato in proiezione orizzontale.

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

A) Superficie utile: per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticati.

Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,40;
- b) corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

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

purchè la somma di tali superfici (la superficie complessiva non residenziale) sia contenuta entro il 50% della superficie utile abitabile;

- b) i locali seminterrati, aventi qualsiasi destinazione, che emergono rispetto al piano campagna originario fino a cm. 100, misurati all'intradosso del solaio;
- c) gli annessi rustici;
- d) i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, sia inferiore a ml. 2,40;
- e) le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,50.
- B) Superficie coperta: è ~~la superficie della massima sezione orizzontale del fabbricato fuori terra~~ **è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi i balconi chiusi, i porticati di uso privato e le tettoie**, con esclusione di scale a giorno e ~~strutture a sbalzo di aggetti a giorno e bow window~~ **senza soprastanti corpi chiusi (tali sono anche i volumi tecnici)** interessanti anche più di un piano e sporgenti non più di ml.1,40.
Non concorrono inoltre alla formazione della superficie coperta i locali interrati senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml 0,80 rispetto alla quota media del piano campagna, prima della sua sistemazione definitiva.
Non concorrono altresì alla determinazione della superficie coperta i seguenti manufatti di arredo residenziale a carattere provvisorio non stabilmente infissi al suolo:
- a) pergolati e gazebi (strutture ombreggianti in legno isolate e non, con eventuali coperture mobili, quali tende retrattili reti ombreggianti o antigrandine, aperte su almeno tre lati o tamponate con arredi mobili, della superficie lorda massima misurata agli appoggi di mq 15 per un'altezza lorda massima di ml 2.70);
- b) ricoveri per attrezzi da giardino (esclusivamente in legno, con tetto inclinato a uno o due falde, della superficie lorda massima di mq 6 per un'altezza lorda massima sulla linea di gronda di ml 2,00 e su quella di colmo di ml 2,40);
- E' consentita la costruzione di un solo pergolato, gazebo e ricovero per attrezzi da giardino per alloggio.**
- C) Altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio qualora terreno e strada siano orizzontali alla stessa quota; qualora terreno e strada non siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato la costruzione; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso;
- D) Volume del fabbricato: è il volume ~~del solido emergente dal piano di riferimento delle altezze~~ **computato vuoto per pieno come somma dei prodotti delle superfici coperte per le relative altezze (lorde dello spessore dei solai intermedi)** misurate fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano, con esclusione delle logge rientranti fino a ml.1,40 (**oltre vengono interamente computate**) e con esclusione **dei porticati ad uso pubblico e degli aggetti a giorno** e dei volumi tecnici (**sottotetti non praticabili**, torri di scale, extracorsa ascensori, soffitte, ecc.).
Sono compresi nel computo dei volumi le mansarde ed i sottotetti praticabili misurati nella loro superficie lorda, i porticati ad uso privato, i balconi chiusi.
 Nelle nuove costruzioni e negli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti di qualsiasi genere, soggette alle norme sul risparmio energetico e in tutti gli edifici residenziali con elementi strutturali e sovrastrutturali di spessore superiore ai cm.30, si applicano le disposizioni della L.R. 30/7/96 n.21.
Non concorrono altresì alla determinazione del volume i manufatti di arredo residenziale di cui al precedente punto B.
- E) Numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda, sottotetto abitabile); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale

sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.

Art. 7 - DEFINIZIONI GENERALI

- 1) Parti esterne: sono le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale esterne, le coperture.
- 2) Copertura: è il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture, quali camini, etc.
- 3) Elementi strutturali portanti: sono le strutture verticali, sia interne che esterne, con funzione portante, sia su fondazione continua che su fondazione puntiforme, e le strutture portanti orizzontali compresi i solai.
- 4) Tipo edilizio: è il manufatto edilizio contraddistinto da uno specifico rapporto con il lotto di pertinenza e da caratteristiche distributive, aggregative, strutturali e formali riproducibili e tali da essere ricondotte a uno schema teorico di identificazione.
- 5) Superfetazioni: sono le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico; in particolare si intende ogni manufatto di carattere precario o non precario, che comunque non sia assimilabile alle strutture dell'organismo originario o che pregiudichi il decoro, come i corpi aggettanti ai vari piani, i corpi che occupano parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (terrazze, ballatoi, pianerottoli) e/o scoperti afferenti gli edifici (giardini, cortili, chiostrine, etc.) originariamente liberi.
- 6) Collegamenti verticali: sono i vani ascensori, le scale singole o i blocchi scale comuni a più alloggi, sia interni che esterni alle unità edilizie.
- 7) Impianto distributivo: è l'insieme degli elementi verticali ed orizzontali, portanti e non, di ciascun edificio e degli spazi da questi definiti.
- 8) Involucro esterno: sono le superfici o le parti di edificio a contatto con l'esterno: facciate, portici, logge, scale esterne, coperture.
- 9) Allineamento orizzontale: è la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere un edificio nel rispetto del limite stradale o delle edificazioni esistenti.
- 10) Allineamento verticale: è la linea a cui devono attenersi le altezze delle fronti di un edificio o di una nuova parte di edificio.
- 11) Forometria: è la scansione metrica delle diverse aperture sul prospetto di un manufatto edilizio.
- 12) Campi di determinazione: sono quelle parti delle fronti e dell'impianto planimetrico all'interno delle quali è possibile intervenire secondo le indicazioni delle presenti norme tecniche.
- 13) Destinazioni d'uso: è il complesso di usi o di destinazioni funzionali di un'area o di un edificio.
- 14) Portico soggetto ad uso pubblico: è quello spazio percorribile dal pubblico, con accesso diretto dalla strada o da spazio pubblico, di altezza non inferiore a 3,00 ml., vincolato all'uso pubblico perpetuo con atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità.

- 15) Piano campagna: è il piano orizzontale passante per il punto di quota media riferito alle quote del terreno rilevate, prima dell'intervento edilizio, in corrispondenza dei vertici del poligono formante la superficie coperta del fabbricato in progetto o esistente; si fa riferimento al piano campagna solo negli interventi edilizi delle zone agricole ed in quelle soggette a vincolo paesaggistico;
- ~~16) Piano di riferimento: è il piano orizzontale passante dal punto di quota media riferito al tratto di marciapiede prospiciente il lotto di pertinenza; in caso di mancanza dei marciapiedi il punto di quota media dovrà essere riferito all'asse del tratto di strada prospiciente il lotto di pertinenza aumentato di cm. 50;~~
- 17) Volumi tecnici: Sono considerati volumi tecnici i manufatti contenenti le apparecchiature di un impianto tecnologico pubblico (quali ad esempio le cabine di distribuzione e/o di trasformazione dell'energia elettrica MT/BT, centrali di commutazione telefonica, cabine di decompressione del gas metano, centraline di sollevamento delle rete fognaria e idrica).
La costruzione di tali manufatti derogano dal rispetto delle distanze minime dai confini, dai fabbricati e dalle strade, fissate dalle presenti norme e sono tenute al solo rispetto di quelle fissate dal Codice Civile.
Ai fini dell'applicazione del paragrafo precedente, per impianto tecnologico pubblico si intende l'insieme sistematico e coordinato di attrezzature, apparecchiature, condotte, pozzetti, ecc. ed in generale di opere e forniture necessarie all'erogazione di un servizio pubblico o di pubblica utilità.

Art. 8 - DISTANZE

1 - Distanze minime tra fabbricati

In tutte le zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti o parti di pareti, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.

La disposizione di cui al comma precedente si applica nei casi di prospicienza diretta tra pareti.

I fabbricati possono essere addossati qualora preesista una parete non finestrata in confine.

Tra i corpi appartenenti allo stesso edificio è prescritta la distanza minima tra fabbricati qualora le pareti prospicienti presentino una rientranza superiore a ml.1,40. Per pareti non finestrate del medesimo edificio la distanza minima è di m.3,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato più alto. **Ai fini della presente norma per finestra è da intendere tanto la luce e la veduta diretta o indiretta ex C.C, quanto la porta.**

2 - Distanze minime tra fabbricati e sedi viarie

Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio delle strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, non debbono essere inferiori a quanto stabilito dal D.P.R n. 495/92 e successive modifiche, di seguito integrato:

Fuori dai centri abitati come determinati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada

Strade tipo A (autostrade)	ml. 60
Strade tipo B (extraurbane principali)	ml. 40
Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 30
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.

	ml. 7,5	per strade di larghezza fra 7,00 a 15,00 ml.
	ml. 10	per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.
Strade tipo E (urbane di quartiere)	ml. 5	per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.
	ml. 7,5	per strade di larghezza fra 7,00 a 15,00 ml.
	ml. 10	per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.
Strade tipo F (locali)	ml. 20	ad eccezione delle "strade vicinali" come definito dall'art. 3, comma 1 n. 52 del Codice della
Strade tipo F (vicinali):	ml. 10	

Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone A, B, C, D ed E4

Strade tipo A (autostrade)	ml. 30	
Strade tipo B (extraurbane principali)	ml. 20	
Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10	
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5	per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.
	ml. 7,5	per strade di larghezza fra 7,00 a 15,00 ml.
	ml. 10	per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.
Strade tipo E (urbane di quartiere)	ml. 5	per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.
	ml. 7,5	per strade di larghezza fra 7,00 a 15,00 ml.
	ml. 10	per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.
Strade tipo F (locali)	ml. 20	ad eccezione delle "strade vicinali" come definito dall'art. 3, comma 1 n. 52 del Codice della
Strade tipo F (vicinali):	ml. 10.	

Dentro i centri abitati come determinati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada:

Strade tipo A (autostrade)	ml. 30	
Strade tipo B (extraurbane principali)	ml. 20	
Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10	
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 20	
Strade tipo E (urbane di quartiere)	ml. 5	per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.
	ml. 7,5	per strade di larghezza fra 7,00 a 15,00 ml.
	ml. 10	per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.
Strade tipo F (vicinali):	ml. 5	per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.
	ml. 7,5	per strade di larghezza fra 7,00 a 15,00 ml.
	ml. 10	per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

Nelle zone di completamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. purchè ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

Ove non sussistano problemi di allineamento, per strade vicinali private a servizio **anche di una sola** della residenza od a fondo cieco deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml. 5,00 dal ciglio della strada.

3 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml. 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine è preesistente una parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario **cointestato** per i fabbricati da realizzare in aderenza **sottoposto ad un'unica agibilità**.

4 - Distanze dai confini di zona

Al fine della determinazione della **relativa distanza minima** ~~distanza dai fabbricati~~, i confini tra le zone urbanistiche a standards sono assimilabili ai confini di proprietà.

In tutte le altre zone è ammessa la costruzione sul confine di zona.

5 - Modalità di calcolo

a) La distanza tra fabbricati è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte degli edifici.

b) Per distanza dal confine si intende quella minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dell'edificio dai confini di proprietà.

c) Per distanza tra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte degli edifici.

d) La distanza dalle strade è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dell'edificio dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.).

e) Non vengono considerati ai fini delle distanze dai confini e dai distacchi tra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano campagna originario per non più di ml. 0,80 ~~1,20~~ e le costruzioni accessorie (garage, tettoie, ecc) di altezze ~~non superiore a ml. 2,50 esistenti alla data di adozione del P. R. G.~~

f) Ai fini della presente norma per finestra è da intendere tanto la luce e la veduta diretta o indiretta ex C.C, quanto la porta.

g) Non vengono considerati ai fini delle distanze tra fabbricati i manufatti di arredo residenziale di cui al precedente articolo 6 punto B;

h) La distanza minima dal confine di manufatti di cui al precedente articolo 6 punto B è fissata in ml 1,50 per tutte le zone.

~~6) Nelle nuove costruzioni è ammesso l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso. Nei casi di murature preesistenti è consentita~~ **per adeguamenti igienico – sanitari finalizzate al raggiungimento dell'altezza minima interne fissata dalle norme**, la sopraelevazione delle stesse, anche se a distanze inferiori da quelle prefissate dalle singole sottozone **(salve le norme del codice civile).**

7) In relazione a specifiche e documentate esigenze correlate alla qualità e possibilità del singolo intervento ~~sono~~ ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti 1, 2, 3, 4 nel caso di P.U.A. con previsioni planivolumetriche.

Art. 9 - DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A STANDARD URBANISTICI

Ogni trasformazione del territorio avviene con presenza o in previsione del soddisfacimento delle opere di urbanizzazione come definite dal D.M. n. 1444 del 1968 e dalla Legge n. 10 del 1977.

Definizione

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria:

- le strade **pubbliche o ad uso pubblico (con vincolo di destinazione ad uso pubblico)**;
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta strettamente collegati alla viabilità;
- le fognature e gli impianti di depurazione;

- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas, del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- le aree a verde pubblico attrezzato, anche a corredo delle strade e dei parcheggi, fatte salve maggiori quantità previste negli elaborati grafici del P.R.G. per specifiche sottozone da destinare a viali e parchi;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

- le delegazioni comunali, i mercati, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- le chiese e gli altri edifici per i servizi;
- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici.

Dotazione degli standard urbanistici minimi

La dotazione minima inderogabile di standard urbanistici, che obbligatoriamente deve essere prevista e prodotta, è stabilita nella disciplina delle diverse zone omogenee, in relazione alle caratteristiche di ogni singolo intervento trasformativo.

Nel caso di intervento edilizio diretto e di progetti con previsioni planivolumetriche unitarie, di aree edificate, la cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria può essere in tutto o in parte sostituita dalla corresponsione, salvo diversa indicazione prevista nella specifica sottozona, all'Amministrazione Comunale, del corrispondente valore, costituito dalla somma del valore di esproprio dell'area e del costo di realizzazione delle opere. Tale possibilità è consentita solo:

- nel caso in cui la dotazione richiesta non sia superiore a mq. 50, per i parcheggi, e a mq. 500 per il verde attrezzato;
- nel caso di interventi in edifici esistenti nei quali la superficie dell'area scoperta non consenta di soddisfare la dotazione richiesta, ovvero lo consenta solo parzialmente; in tale caso può essere applicata una monetizzazione anche parziale;
- nel caso in cui la realizzazione del parcheggio possa determinare interferenze pericolose con il sistema viabilistico contermina;
- nel caso in cui i competenti uffici comunali riscontrino che l'esecuzione delle opere richieste non sia confacente al pubblico decoro, o in contrasto con prevalenti altri aspetti della pubblica utilità qualora complessivamente la loro superficie sia inferiore a 1.000 mq., sopra tale limite la cessione è obbligatoria.

Il reperimento delle superfici e/o la realizzazione di alcune specifiche opere di urbanizzazione, può avere luogo al di fuori del lotto di intervento, o del perimetro del P.U.A., purchè su zone già destinate a tal fine negli elaborati grafici del P.R.G.

Fatto salvo il rispetto della quantità minima globale di superfici a standard prevista per le singole zone omogenee, l'Amministrazione Comunale può autorizzare una diversa articolazione delle quantità di cui all'Art. 25 della L.R. 61/85.

In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi **e salve le norme delle singole sottozone**, dovranno essere previste all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura minima di:

a) Per insediamenti di carattere residenziale:

- mq. 3,50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;
- mq. 5,00 per abitante insediabile da destinare a verde pubblico attrezzato e a campo giochi.

In aggiunta a tali standard dovranno essere reperiti altri 3 mq/ab. da destinare a gioco e parco.

Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima di 1.000 mq., salvo diversa indicazione delle singole sottozone.

In caso contrario gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati.

Il parcheggio residenziale (3,5 mq/ab) può essere ceduto o rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione ad uso pubblico.

b) Per insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico:

Il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi o verde pubblico; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente a parcheggio.

Lo standard può essere pubblico o in alternativa rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione d'uso e deve essere considerato comunque di carattere primario.

c) Per insediamenti a carattere industriale ed artigianale:

Il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi a parcheggio.

Lo standard per insediamenti a carattere produttivo deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario.

Art. 10 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

Definizione

Per area a parcheggio si intende oltre al posto macchina anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

1. Parcheggi privati

In tutte le nuove costruzioni, ivi comprese le sostituzioni edilizie con o senza incremento di volume, devono essere previsti in aggiunta agli spazi per parcheggi pubblici, posti auto nella quantità stabilita all'art. 2, secondo comma della L. N. 122/89, con un minimo inderogabile di un posto auto coperto per ogni alloggio.

Limitatamente alle sole Zone A, B, D, E, i posti auto possono risultare come posti auto scoperti, situati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi, comunque non meno di mq. 15,00 per ogni 100 mq. (o frazione di 100 mq:) di superficie utile.

L'area asservita a parcheggio privato dovrà essere individuata negli elaborati grafici allegati alla richiesta di autorizzazione o concessione edilizia, ciò costituirà elemento sufficiente alla creazione del vincolo pertinenziale ai fini del rilascio delle stesse.

2. Parcheggi di urbanizzazione primaria

Nelle zone edificate, qualora avvengano modifiche di destinazione d'uso che prevedano l'insediamento delle funzioni di seguito riportate, devono essere garantite superfici a parcheggio non inferiori a:

- alberghi: mq. 40/mq. 100 di Superficie Utile;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, case albergo): mq. 10/mc. 100 di volume edificabile;
- supermercati e centri commerciali integrati aventi S.U. superiore a mq. 200: mq. 40/mq. 100 di Superficie Utile;
- esposizioni, mostre, fiere: mq. 40/mq. 100 di Superficie Utile;
- cinema, teatri, locali per lo spettacolo: mq. 40/mq. 100 di Superficie Utile;
- uffici, studi professionali, funzioni direzionali, qualora concorrano a determinare all'interno dell'edificio in cui insistono una S.U. complessiva destinata a tale uso, superiore a mq. 400: mq. 40/mq. 100 di Superficie Utile.

I parcheggi pubblici di uso pubblico per automobili devono rispettare i requisiti minimi di seguito descritti:

- a) rispetto al filo stradale, posizione a 90°:
profondità = ml. 5,00
larghezza corsia di alimentazione = ml. 6,00;
- b) rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 60°:
profondità = ml. 5,50
larghezza corsia di alimentazione = ml. 4,20;
- c) rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 45°:
profondità = ml. 5,50
larghezza corsia di alimentazione = ml. 4,00;
- d) rispetto al filo stradale, posizione parallela, "in fila indiana":
profondità ml. 2,50
larghezza corsia di alimentazione = ml. 3,00.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico laddove previsto devono essere alberati.

Per parcheggio alberato si intende l'area attrezzata in cui i limiti e le aiuole di separazione delle corsie di parcheggio degli automezzi sono opportunamente piantumate con essenze ad alto fusto di altezza non inferiore a ml. 4,00 o di diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto (dal suolo), non inferiore a cm. 8 (otto), scelte tra le seguenti:

- Populus nigra italica (Pioppo Cipressino);
- Capinus betulus pyramidalis (Carpino);
- Celtis Australis (Bagolaro);
- Fraxinus excelsior (Frassino maggiore);
- Aesculus flava (Ippocastano);
- Quercus robur (Farnia);
- Tilia cordata (Tiglio selvatico).

L'alberatura deve essere realizzata con la messa a dimora delle essenze di cui sopra in aiuole di lato non inferiore a ml. 1,80. Tali aiuole devono essere poste nel numero di una almeno ogni due corsie di parcheggio e sosta. Le aiuole concorrono alla determinazione delle superfici a standard per il verde attrezzato e a parco.

Art. 11 - TIPI EDILIZI

Ogni edificio è riconducibile, sulla base di specifiche caratteristiche, determinate dal rapporto che istituisce con il lotto di pertinenza, dai caratteri distributivi, dalle modalità di aggregazione con altri edifici, dal modo in cui si sviluppa in verticale e sul piano di campagna, ad uno schema teorico che ne definisce la singolarità e la peculiarità. Questi elementi di singolarità e di peculiarità costituiscono la sostanza tipologica di ogni edificio, ciò che lo contraddistingue in quanto tipo edilizio.

Sulla base di questo per convenzione, sono stati individuati i tipi edilizi elementari, e le aggregazioni di tipi, di seguito descritti, la cui utilizzazione è d'obbligo in relazione a quanto prescritto per le singole zone e sottozone:

Casa singola isolata (Casa a villa o a "cottage"): è quell'edificio, a prevalente carattere residenziale o monofamiliare, con una volumetria media dai 600 ai 1500 mc., che presenta di norma distanze da tutti i confini;

Casa abbinata: è quell'edificio, a prevalente carattere residenziale, la cui volumetria mediamente non supera mc. 2000 che si configura volumetricamente e prospetticamente come un insieme di due edifici simmetrici o ripetitivi, con distanze da confini assimilabili a quelle della casa singola isolata;

Casa associate a schiera o casa a schiera: è quell'edificio, a prevalente carattere residenziale, derivante **dalla ripetitiva aggregazione lineare di più moduli corrispondenti ad** dall'aggregazione di più unità abitative aventi assetti planimetrici e distributivi uguali o simili, tali comunque da produrre un organismo edilizio avente caratteristiche formali e planivolumetriche palesemente unitarie.

~~La casa a schiera può essere di tipo lineare, quando l'associazione delle unità abitative avviene sempre in un senso, generalmente parallelo alla strada.~~

~~La casa a schiera può essere di tipo composto e/o "a maglia", quando l'associazione tra le diverse unità abitative avviene in modo articolato, e non direttamente rapportato alla strada più prossima, determinando spazi interstiziali ed eventuali cortili.~~

Edificio a blocco: è quell'edificio nella cui configurazione l'altezza delle fronti è simile o rapportabile ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico. In questo tipo edilizio l'accesso ai diversi piani o agli appartamenti è generalmente costituito da colonne per ascensori e da vani scala centralizzati.

Edificio in linea: è quell'edificio in cui la lunghezza delle fronti risulta prevalente rispetto ad altri parametri. In questo tipo edilizio sono generalmente presenti più vani scala posti a distanze per lo più regolari. In genere presenta altezza unitaria delle fronti.

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

Edificio composto: è quell'edificio costituito da più corpi di fabbrica, variamente composti sia sul piano che in altezza, tali tuttavia da produrre un organismo edilizio formalmente e funzionalmente compiuto in tutte le sue parti.

CAPO III° - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 12 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

L'ambiente, sia sotto l'aspetto naturalistico, sia sotto l'aspetto antropologico, è un bene della collettività che deve essere salvaguardato al fine di garantirne una corretta utilizzazione sociale.

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

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

Sono parte integrante le norme generali per la tutela dell'ambiente emanate dalla Regione Veneto con la L.R. 33/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 13 - AMBITI DI TUTELA

Il P.R.G. individua nella tav. 13.1 e 13.3 e negli allegati A e B delle N.T.A. gli ambiti di tutela.

Art. 14 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1) Gli interventi urbanistici attuativi, ed i progetti edilizi riguardanti gli edifici di valore architettonico ed ambientale, devono comprendere, ad integrazione di quanto prescritto dalle leggi e dalle norme vigenti, tutti quegli elementi necessari alla corretta valutazione dell'intervento.

Art. 15 - DISCIPLINA DELLE AREE SCOPERTE

- 1) Le aree urbane non coperte da manufatti edilizi, o comunque libere, devono essere sistemate a verde, alberate e/o pavimentate con idonei materiali.
Per le aree di particolare pregio ambientale, il Comune può richiedere un idoneo progetto di sistemazione.
- 2) Ogni domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve in tal senso prevedere e specificare puntualmente qualità e quantità dei materiali usati nelle pavimentazioni, qualità e quantità delle cotiche erbacee e delle essenze arboree e arbustive che vengono utilizzate nella sistemazione di tali aree.
- 3) Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc..

Art. 16 - ELEMENTI MANUFATTI, LUOGHI E AREE DEL CAPOLUOGO AVENTI VALORE STORICO, AMBIENTALE E CULTURALE

- 1) Nelle tavole di P.R.G. e negli allegati A e B delle presenti N.T.A. sono individuati elementi manufatti, luoghi e aree che costituiscono testimonianza della storia e della cultura del capoluogo. In particolare sono stati individuati:
 - a) gli edifici di carattere monumentale;
 - b) gli edifici e cortine edilizie di carattere storico-ambientale;
 - c) piazze, parchi e giardini pubblici e privati, spazi e percorsi pubblici di interesse storico-ambientale, ecc..
- 2) Nelle tavole del P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia gli elementi puntuali, gli elementi lineari e le aree.
Qualora gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, il P.R.G. ne individua i rispettivi ambiti di tutela.

- 3) E' vietato qualsiasi intervento edilizio o di manomissione dell'ambiente sia per i manufatti isolati, sia per le aree oggetto di tutela.
Fatto salvo quanto eventualmente successivamente specificato, è vietato qualsiasi intervento edilizio diverso dalla manutenzione o dal restauro e ripristino degli elementi deteriorati o distrutti, al fine di conservare sia i manufatti, sia i caratteri della vegetazione e dell'ambiente.
- 4) Tali prescrizioni si devono osservare anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti, ma non individuati negli elaborati del P.R.G..
- 5) Interventi diversi possono avere luogo in presenza di Piano di Recupero o di analogo strumento urbanistico attuativo, se individuati nelle tavole del PRG o nella specifica normativa di zona.

Art. 17 - ELEMENTI, MANUFATTI, LUOGHI E AREE DELLE ZONE AGRICOLE AVENTI VALORE STORICO, AMBIENTALE, CULTURALE E PAESISTICO.

- 1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuati quegli elementi manufatti, quei luoghi e quelle aree delle zone agricole aventi particolare valore storico, ambientale, culturale e paesistico che qualificano e caratterizzano il paesaggio agrario.
Nella Tav. 13.1 e 13.3 e negli allegati A e B delle N.T.A. sono individuate le testimonianze più significative del paesaggio agrario. In particolare sono individuati:
 - a) manufatti edilizi con funzioni particolari (fienili, depositi attrezzi);
 - b) colture agricole, manufatti speciali, barchesse, ecc.;
 - c) recinzioni o delimitazioni particolari;
 - d) fossi, canali di irrigazione e di scolo;
 - e) manufatti vari di particolare interesse, ponti, chiaviche, ecc.;
 - f) le zone e gli ambiti relativi alle bonifiche.
- 2) Nelle tavole del P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia gli elementi puntuali, gli elementi lineari e le aree.
Qualora gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, il P.R.G. ne individua i rispettivi ambiti di tutela.
- 3) E' vietato procedere a movimenti di terra, a lavori di terrazzamento o di demolizione, ad alterazioni di corsi d'acqua, all'abbattimento di macchie e di filari alberati, fatta eccezione per opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.
Gli elementi di cui al paragrafo 1) devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute devono essere sostituite, utilizzando essenze autoctone di cui al successivo art. 20.
- 4) Tali prescrizioni si devono osservare anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti, ma non individuati negli elaborati del P.R.G.
- 5) Interventi diversi possono avere luogo in presenza di Piano di Recupero, se individuati nelle tavole del PRG o nella specifica normativa di zona..

Art. 18 - PAESAGGIO AGRARIO

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati quegli ambiti di particolare valore che caratterizzano il paesaggio agrario.

Nella Tav. 13.1 e 13.3 e negli allegati A e B delle N.T.A. sono individuati gli elementi più significativi del paesaggio. In particolare:

- a) fiumi, corsi d'acqua, canali irrigui e di bonifica;
- b) le golene e i paleoalvei;
- c) macchie arboree ed arbustive di particolare interesse, filari d'alberi, grandi alberi isolati, ecc.;
- d) zone di particolare interesse paesaggistico.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicati, distinti con apposita simbologia, elementi puntuali, elementi lineari ed aree.

Nel caso che gli elementi individuati non siano ricompresi in zone già vincolate sono stati individuati i rispettivi ambiti di tutela ai sensi del precedente art. 13.

Sono salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e i canali irrigui, raccomandando di evitare tombinature non indispensabili alla funzionalità dei fondi.

E' vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, aperture di strade carrabili fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone di cui ai punti a, b, c, d; essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno di dette zone.

Fuori dalle zone insediative previste dal P.R.G. le distanze minime di rispetto dal Collettore Padano sono fissate in ml. 20,00, ridotte a ml.15,00 per i corsi d'acqua secondari; all'interno delle zone insediative previste dal P.R.G., salvo diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici del piano, le zone minime di rispetto corrispondono alle distanze dai confini di zona, determinate dall'art. 8.

Tali prescrizioni si devono osservare anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti, ma non individuati dal P.R.G.

Art. 19 - PIANTE AD ALTO FUSTO E MACCHIE ARBUSTIVE DI VALORE AMBIENTALE VINCOLATE

Nel territorio agricolo, sussistono arbusti e alberi ad alto fusto, isolati e non, di rilevante significato ambientale. Tali essenze, individuate negli elaborati grafici del P.R.G., sono oggetto di tutela e devono essere mantenute efficienti secondo le vigenti norme di legge, le migliori regole della manutenzione agricolo - forestale ed attraverso la reintegrazione immediata del patrimonio arboreo e/o arbustivo morto o abbattuto.

Le aree su cui insistono piante ad alto fusto e macchie arbustive di valore ambientale, che siano distrutte o danneggiate dal fuoco, non possono cambiare la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere diverse dal rimboschimento, dal ripristino della vegetazione e dall'eventuale totale o parziale recinzione.

Art. 20 - SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE DI RIFERIMENTO

Negli interventi di messa a dimora di essenze arboree e nella creazione di quinte arboree e/o filari arborei o arbustivi, al fine di salvaguardare le specie autoctone del territorio di PONTECCHIO POLESINE e disincentivare l'utilizzazione delle specie esotiche, conifere o altre similari si consiglia l'uso delle seguenti essenze arboree e arbustive.

Specie arboree particolarmente consigliate

Acer Campestre (Acer campestre)
Acer Platanoides (Acer riccio)
Alnus Glutinosa (Ontano nero)
Carpinus Betulus (Carpino bianco)
Ficus carica (Fico)
Fraxinus Ornus (Orniello)
Laurus nobili (Alloro)
Malus domestica (Melo)
Platanus acerifolia (Platano)

Specie arbustive particolarmente consigliate

Amelarachier Ovalis (Pero Corvino)
Berberis Vulgaris (Crespino)
Cornus mas (Corniolo)
Cornus Sanguinea (Sanguinella)
Crataegus Oxyacantha (B.spino selv.)
Juniperuscommunis(Ginepro comune)
Prunus Spinosa (Prugnolo)
Rhamnus Catharticus (Spin Cervino)
Vibulnum Lantana (Lantana)

Pirus communis (*Pero*)
 Quercus Robur (*Farnia*)
 Robinia pseudacacia (*Robinia*)
 Tilia Cordata (*Tiglio Selvatico*)
 Populus Alba e Nigra (*Pioppo Bianco e Nero*)
 Populus nigra italica (*Pioppo Cipressino*)
 Prunus Padus (*Ciliegio a grappoli*)
 Prunus Avium (*Ciliegio selvatico*)
 Fraxinus angustifolia (*Frassino ossifilo*)
 Sorbus Domistica (*Sorbus domestico*)
 Sorbus Torminalis (*Ciavardello*)
 Salix Alba (*Salice bianco*)
 Salix Caprea (*Salicone*)
 Salix Fragilis (*Salice Fragile*)
 Salix Vimimalis (*Vimine*)
 Ulmus Capestris (*Olmo Comune*)
 Aesculus flava (*Ippocastano*)

Specie arbustive consigliate

Coronilla emerus (*Erba cornetta*)
 Corylus Avellana (*Nocciolo*)
 Crataegus monogina (*Biancospino*)
 Cytisus scoparius (*Citiso scopario*)
 Eleagnus angustifolia (*Eleagno*)
 Eunomyrus europeus (*Fusaggine*)
 Genista germanica (*Ginestra spinosa*)
 Genista Pilosa (*Ginestra tuberculosa*)
 Genista tinctoria (*Ginestra minore*)
 Hippophae rha/des (*Olivello spinoso*)
 Ilex Aquifolium (*Agrifoglio*)
 Ligustrum Vulgare (*Ligustro Comune*)
 Rosa canina (*Rosa di macchia*)
 Sambucus nigra (*Sambuco nero*)
 Vibunum Opalus (*Palla di Neve*)

Specie arboree consigliate

Carpinus betulus pyramidalis (*Carpino*)
 Cercis Siliquastrum (*Albero di Giuda*)
 Celtis Australis (*Bagolaro*)
 LabarnumAnagyroides (*Maggioci.dolo*)
 Juglans Regia (*Noce*)
 Morus: Alba, Nigra (*Gelso ,Moro*)
 Pyrus pyraster (*Perastro*)
 Populus canescens (*Pioppo gatt.*)
 Prunus cerasus (*Ciliegio montano*)
 Prunus mahaleb (*Ciliegio canino*)
 Rhamnus frangula (*Frangola*)
 Quercus cerris (*Cerro*)
 Tilia, specie e ibridi (*Tigli*)
 Ulmus minor (*Olmo campestre*)

Art. 21 - VERDE PRIVATO VINCOLATO

Nelle zone a verde privato vincolato sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti.

Sono vietati gli abbattimenti degli alberi ad essenza pregiata; possono essere invece abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve. Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune. Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione. Per eventuali costruzioni incluse in tali aree, potranno essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione.

Art. 22 - ZONE DI TUTELA E FASCIE DI RISPETTO

Le zone di tutela e le fasce di rispetto comprendono le parti del territorio comunale che il P.R.G. destina la tutela dei corsi d'acqua, delle aree cimiteriali, o che sono destinate, ai sensi delle vigenti leggi, sia alla protezione delle strade, delle pubbliche discariche, dei cimiteri, delle attrezzature tecnologiche.

Le zone di tutela e le fasce di rispetto, come evidenziate negli elaborati grafici del P.R.G., vengono a sovrapporsi alle diverse destinazioni di zona.

In tali zone non è consentita la costruzione di nuovi edifici o di altri manufatti.

Le aree comprese nella fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità

delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

In ogni caso le superfici a servizio delle opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale, fluviale e nelle zone di tutela cimiteriale previo parere favorevole delle autorità competenti.

Per gli edifici esistenti al loro interno sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, ad eccezione di quelli per cui è prescritta la demolizione senza ricostruzione.

1. Fasce di rispetto stradale - FST

Sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla costruzione a titolo precario di impianti di distribuzione di carburante.

Potranno inoltre trovare sede canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche.

Le fasce di protezione stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione delle aree a verde attrezzato, o a parco, e per parcheggi pubblici degli edifici ad esse contermini.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono quelle stabilite dal D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche, integrate, laddove non previste, dalle distanze minime del D.M. n. 1044/68 che restano comunque efficaci fino all'intervento di classificazione delle strade ai sensi dell'8° comma dell'art.2 del Dlgs 285/92.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti potranno essere concessi solo per la costruzione che non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

2. Zone di tutela e fascia di rispetto fluviale - FFL

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

Il distacco da tenersi nelle nuove edificazioni dall'unghia esterna dell'argine o della sponda del fiume, salvo diversa indicazione degli elaborati grafici del P.R.G. è il seguente:

- 20 m. per i canali Collettore Padano;
- 15 m. per scoli e canali irrigui pubblici.

3. Zona di rispetto cimiteriale - FC

Le zone in questione possono venire utilizzate soltanto per l'eventuale ampliamento delle attrezzature cimiteriali o per l'utilizzazione a pubblico servizio. Fermo il divieto di costruzione di edifici o parti di edifici, è consentito in tali aree l'installazione di attrezzature e impianti ad uso pubblico quali i depositi temporanei di materiali inerti o i tralicci utilizzati per la distribuzione dell'energia elettrica e la telefonia fissa e mobile, purché compatibili, secondo l'insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale, con il decoro del luogo sacro.

In tal caso sono prescritti i seguenti limiti:

- rapporto massimo di copertura : 50%;
 - distanza minima dai confini: 5,00 m;
 - distanza minima dai fabbricati: 10,00 m;
 - destinazioni consentite: attrezzature ed impianti di interesse pubblico;
- Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

4. Zona di rispetto depuratore - FD

In tali ambiti è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia a diretto servizio del depuratore.

Art. 23 - FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE VINCOLATE

Per la disciplina degli interventi da effettuare all'interno delle fasce di rispetto delle acque pubbliche vincolate si rimanda ai dispositivi contenuti nel testo della L.N. 8 agosto 1985 n. 431.

I fiumi ed i corsi d'acqua classificati pubblici ai sensi del Testo Unico sulle acque dell'11 dicembre 1933 n. 1775 devono essere considerati bellezze naturali come ai punti 1, 2, 3 della L.N. 29.06.1939 n. 1497 per una fascia laterale di 150 m. di profondità per parte. Sono acque pubbliche vincolate ai sensi della L.N. 431/85: il Collettore Padano.

Art. 24 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

- 1) Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del proprietario e del direttore dei lavori, di fare immediata denuncia al Sindaco, sospendendo nel contempo i lavori.
- 2) In seguito al ritrovamento di cui al precedente punto 1) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e deve in questo caso entro 30 giorni dalla sospensione motivarla indicando gli elementi necessari per una eventuale variante della concessione in corso o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza.
- 3) La mancata denuncia ai sensi del precedente punto 1) comporta l'immediata revoca della concessione, salva ogni altra sanzione legale.

Art. 25 - DISCARICA CONTROLLATA

L'apertura di una discarica al di fuori degli ambiti di tutela individuati ai precedenti articoli, sia di iniziativa comunale che privata, è sottoposta al parere deliberativo del Consiglio Comunale, previa autorizzazione delle autorità competenti.

La domanda di concessione deve essere accompagnata da un "Piano di scarico" comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:

- a) planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:2000, completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e di discarica completata, con indicazione del volume di scarico per singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
- b) fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- c) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo, completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
- d) relazione sui modi e i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, ecc.;
- e) progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostruzione di una situazione geologicamente stabilizzata, utilizzando piante erbacee, arbustive ed eventualmente arboree e locali;
- f) relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario;
- g) fidejussione a garanzia.

Art. 26 - DEPOSITI DI MATERIALI

- 1) Per i depositi di materiali vari (prodotti per l'edilizia, rottami ferrosi, carcasse di autoveicoli e simili), valgono le norme previste dal precedente art. 25 comma 1°.
- 2) La domanda di concessione deve essere accompagnata da un progetto comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:
 - a) planimetria e sezioni dell'area in numero sufficiente ed in scala adeguata - comunque non inferiore a 1:2000, complete di curve di livello;
 - b) fotografia in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
 - c) progetto di utilizzo del suolo, che preveda il mascheramento del materiale mediante recinzione cieca dell'altezza di ml. 2,00, con la realizzazione all'esterno di una barriera sempreverde di altezza a regime ml. 3,00.

CAPO IV° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO**Art. 27 - DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE**

Le presenti N.T.A. forniscono gli elementi della normativa in riferimento alle Zone Territoriali Omogenee previste dalla Variante Generale del P.R.G. di PONTECCHIO POLESINE ed alle diverse modalità di attuazione delle stesse.

Nella disciplina delle Zone Territoriali Omogenee sono contenute sia le disposizioni generali sia le prescrizioni inerenti alle singole sottozone.

Le disposizioni generali hanno efficacia in tutta la Zona Omogenea di riferimento, fatto salvo quanto diversamente prescritto negli specifici articoli per le varie sottozone, che prevale in caso di contrasto

CAPO V° - ZONE OMOGENEE A: AMBITI URBANI E DEL TERRITORIO COMUNALE DI VALORE STORICO E AMBIENTALE

Art. 28 - ZONE A - ZONE DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

1 - Individuazione

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Il patrimonio edilizio ha già subito consistenti e generalizzate trasformazioni. Obiettivo specifico della presente normativa è di garantire che l'assieme delle trasformazioni previste avvenga nel mantenimento e nella valorizzazione delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali che tale patrimonio ha conservato.

Le zone A sono articolate in due distinte sottozone.

Il presente articolo ha efficacia per tutte le sottozone A, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

2 - Disposizioni generali

Negli edifici esistenti e nelle loro pertinenze:

- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali, artigianali e terziarie purché non moleste, compatibili con la residenza e tali da non recare pregiudizio all'igiene e al decoro.
- è consentita la realizzazione di impianti tecnici, in adeguamento a specifiche prescrizioni di legge, purché avvengano nel rispetto degli elementi che ne contraddistinguono i caratteri volumetrici e stilistico-formali;
- nei sottotetti di unità edilizie che ne hanno i requisiti è consentito ricavare nuove autonome unità immobiliari nel rispetto delle prescrizioni proprie di ogni categoria di intervento.
- non sono consentiti i volumi tecnici che alterano le coperture a falda inclinata, è altresì vietata la trasformazione, anche parziale, di queste in coperture a terrazzo o piane.

Sono comunque vietate tutte le destinazioni d'uso che comportino la modificazione delle relazioni interne alle diverse sottozone e del loro quadro morfologico, inducendo o promuovendo notevoli flussi di traffico veicolare.

Nelle trasformazioni delle U.E. per le quali è prevista la "sostituzione edilizia" **(GP4)** sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, ~~di ampliamento~~, anche gli interventi **di ampliamento e demolizione** - ~~e di~~ ricostruzione all'interno dello stesso sedime dell'edificio preesistente, purché vengano rispettati i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria: non può superare mc./mq. 3,00;

Altezza dei fabbricati: non può superare quella degli edifici contermini;

Superficie coperta: non può superare quella dell'edificio preesistente.

Nei lotti edificabili liberi al momento dell'adozione del PRG:

- sono ammessi gli interventi trasformativi solo attraverso la redazione di P.U.A. per quanto non in contraddizione con il disposto del presente articolo;
- devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria: non può superare mc./mq. 2,00;
 - Altezza dei fabbricati: non può superare quella degli edifici circostanti, con un massimo di ml. 10,00;
 - Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 50% della superficie fondiaria;

Distanza dai confini di proprietà: Art. 8 punto 2 delle N.T.;

Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00, salvo il rispetto degli allineamenti esistenti;

Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica: Art. 8 punto1 delle N.T..

3 - Interventi ammessi per ciascun grado di protezione

Per gli edifici classificati con grado di protezione 1, 2, e 3 e 4 sono sempre ammessi gli interventi di ordinaria manutenzione.

Per l'ordinaria e la straordinaria manutenzione è ammessa la Denuncia di inizio di attività, nei limiti consentiti dalla legge.

3.1 - Manutenzione ordinaria

Le opere ammesse con tale modalità di intervento sono le seguenti:

- 1) pulitura esterna delle facciate, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione e tinteggiatura degli infissi esterni, manti di copertura, grondaie e pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi dei materiali o delle tinte o delle tecnologie esistenti;
- 3) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, igienico - sanitari, riscaldamento, etc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici ed alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche ecc.;
- 4) riparazione o sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni;
- 5) risanamento dei vespai;
- 6) consolidamento delle recinzioni, risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque luride e piovane.

La sostituzione delle opere indicate ai punti 1 - 5, in quanto manutenzione, non è ammessa per gli edifici di valore architettonico ed ambientale con grado di protezione 1 e 2, nonché per gli elementi di valore architettonico presenti negli edifici con grado di protezione 1, 2, 3.

Il ripristino, in quanto manutenzione, per le finiture esterne degli edifici con grado di protezione 1 e 2, è previsto solamente per quegli elementi esistenti che non siano in contrasto con i modelli originari.

In ogni caso, per gli edifici con grado di protezione 1, 2 e 3 sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria quelle riguardanti:

- a) il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- b) il rifacimento del manto di copertura, fatte salve le semplici operazioni di sostituzione delle tegole deteriorate.

3.2 - Manutenzione straordinaria

Le opere ammesse con tale modalità di intervento sono le seguenti:

- 1) il rifacimento totale di intonaci interni ed esterni;
- 2) la tinteggiatura o la risistemazione delle facciate;
- 3) il rifacimento o la sostituzione del manto di copertura, gli interventi nella struttura del tetto, senza modifiche della quota del piano d'imposta;
- 4) il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;
- 5) il rifacimento degli infissi esterni;
- 6) il rifacimento di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- 7) il rifacimento e costruzione di opere per sistemazioni esterne, in particolare recinzioni;
- 8) la sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature);

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 10) sostituzione ed installazione di materiale di isolamento;

- 11) rifacimento ed installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
 - 12) rifacimento ed installazione di impianti di ascensore o montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scale;
 - 13) rifacimento ed installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
 - 14) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
 - 15) realizzazione e/o demolizione di tramezzi e di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
 - 16) consolidamento delle strutture di fondazione, di elevazione ed orizzontali.
- Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro conservativo.

Per gli interventi che superano i fini manutentivi le opere ammesse per ciascun Grado di protezione e relativa categoria di intervento sono le seguenti:

3.3 - G.P. 1 - Restauro conservativo

Le opere ammesse con tale modalità di intervento sono le seguenti:

- 1) L'obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestono interesse ambientale e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- 2) E' possibile la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate; sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.
- 3) E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree collettive, etc.).
- 4) E' possibile inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati a nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. Tali elementi non dovranno in alcun modo recare turbativa all'involucro dell'edificio.
- 5) E' consentito l'uso residenziale di locali aventi un'altezza maggiore o uguale a mt. 2,40 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a mt. 2,50, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario.
- 6) Per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali fatte salve le situazioni preesistenti o i casi in cui prevalga la conservazione dell'integrità dei fronti.

3.4 - G.P. 2 Risanamento conservativo

Per tale categoria sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, non alterative del disegno complessivo e sempre che tali facciate non abbiano definite caratteristiche architettoniche), dei volumi esistenti, del rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- 2) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte o di strutture lignee di pregio);
- 3) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali in quanto legati alla tipologia dell'edificio;
- 4) conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
- 5) le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere dimensionate nel rispetto della posizione e della forma delle aperture originarie. Le vetrine esistenti vanno ridimensionate in rapporto alle altre aperture di facciata;

- 6) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o a giardino;
- 7) restauro e ripristino degli ambienti interni nei casi in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 8) possibilità di modificare l'impianto distributivo interno e/o di aggregare unità modulari adiacenti troppo piccole e/o di suddividerle se troppo grandi per un adeguato riutilizzo, a condizione che ambienti con particolari definite caratteristiche spaziali e architettoniche (ad esempio volte, decorazioni, pavimenti pregiati, ecc.) non vengano alterati. Possibilità conseguenti di spostamenti e costruzione di tramezzature (non di elementi portanti verticali o di altri rilevanti elementi strutturali) e di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari) al fine della realizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione di volumetrie eccedenti l'impianto originario) e con divieto di realizzare, in assenza di piano attuativo, più di una unità immobiliare per piano;
- 9) consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte, solai lignei, ecc.);
- 10) possibilità di utilizzare ad uso residenziale soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a mt. 2,50, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario; per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali fatte salve le situazioni preesistenti o i casi in cui prevalga la conservazione dell'integrità dei fronti;
- 11) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati a nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;
- 12) possibilità di traslazione dei solai privi di carattere architettonico mediante rinnovo, nella misura non eccedente i 35 cm. senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata senza tener conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente;
- 13) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40. In caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma della traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- 14) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perché non facenti parte integrante dell'organismo originario o perché contrastanti con la comprensione storica dell'edificio (ad esempio copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande, ecc.);
- 15) il restauro o la realizzazione delle aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali minute, qualora risulti impossibile il ritorno allo "Status quo ante" di cui al punto 5), devono uniformarsi ai seguenti criteri:
 - a) dimensionamento delle aperture rapportato alla entità della superficie del fronte ed alle aperture superiori originarie;
 - b) gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
 - c) salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto.
Il ridisegno e/o aggiunta e/o soppressione delle aperture ai piani superiori sarà finalizzato comunque a riportare le stesse nelle dimensioni e collocazioni originarie (vedi punto 4).

3.5 - G.P.3A - Ristrutturazione con conservazione e/o ripristino tipologico

Sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- a) ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b) riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;
- c) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale. In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superflui.
- d) consolidamento con sostituzione mediante rinnovo delle seguenti parti strutturali non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura);
- e) traslazione con ripristino dei solai, privi di carattere architettonico, nel rispetto della forometria esistente, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio;
- f) utilizzazione di vani abitabili preesistenti di altezza minima pari a ml. 2,40;
- g) utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti per le parti aventi un'altezza media non inferiore a mt. 2,50, senza alterazione, anche parziale del profilo volumetrico originario.

3.6 - G.P. 3B - Ristrutturazione con lievi variazioni volumetriche

Gli interventi consentiti riguardano le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna degli edifici ed il loro adeguamento igienico sanitario con limitate e parziali modifiche ai collegamenti verticali e agli elementi strutturali verticali con la conservazione della tipologia edilizia. Sono ammissibili i seguenti interventi:

- 1) rialzamento della cornice di gronda senza che si aumenti la superficie ed il numero dei piani, al fine di raggiungere un'altezza utile per tutti i piani intermedi di ml. 2,70, con l'utilizzazione a scopo residenziale di soffitte e sottotetti esistenti, aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,50;
- 2) traslazione mediante sostituzione dei solai privi di carattere architettonico senza modificare il numero dei piani e senza aumentare la superficie utile e nel rispetto delle forometrie di facciata, fatti salvi gli spostamenti delle aperture conseguenti alla traslazione dei solai;
- 3) **E' ~~sono~~ inoltre ammesso il**
 - ~~a) ristrutturazione e destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi;~~
 - b) parziale ridisegno dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproporzionamento delle aperture, al fine di **armonizzarlo** ~~inserirlo~~ nelle immediate preesistenze.

3.7 - G.P. 4 - Demolizione con ricostruzione

Riguarda edifici per i quali, se soggetti ad intervento, non è necessaria la conservazione dell'involucro perché palesemente estraneo all'ambiente circostante. Nel caso di conservazione dell'involucro originario sono ammessi:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) ristrutturazione nel rispetto dei caratteri storico e ambientali della zona;
- ~~3) ampliamenti per motivi igienico-sanitari.~~

Nel caso di demolizione - e ricostruzione è ammesso, riproponendo la volumetria esistente, l'intervento diretto (concessione edilizia),.

Nel caso di **ampliamento e** demolizione - e ricostruzione con aumento di volumetria sino ad un massimo di densità fondiaria di 3 mc./mq., l'intervento potrà essere ammesso subordinatamente all'approvazione di uno strumento attuativo.

I nuovi edifici dovranno essere progettati tenendo presente la problematica storica e culturale dell'insediamento nel tessuto urbanistico ed edilizio circostante.

Nelle ricostruzioni sono consentite modifiche di sagoma e/o limitate modifiche allocative qualora contribuiscano al miglior assetto del tessuto insediativo esistente.

L'altezza del nuovo edificio, potrà essere al massimo pari alla maggiore tra quelle degli edifici contermini sullo stesso fronte stradale.

Altezze maggiori potranno essere consentite solo qualora esse siano indispensabili per il conseguimento delle volumetrie consentite **fino ad un massimo di ml 10,00**.

4 - Materiali costruttivi ed elementi di finitura

Per ogni intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti eventualmente consentiti, deve essere osservato quanto di seguito prescritto.

4.1 Cornicioni e manti di copertura

I cornicioni potranno essere in pietra, in cotto, e/o intonacati (modanati semplicemente).

I manti di copertura potranno avere una sporgenza massima di 40 cm. esclusa la grondaia.

Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi). Per manti esistenti di natura diversa è ammessa la riparazione se l'intervento non supera il 30% della superficie del coperto; nel caso contrario il rifacimento del coperto dovrà essere effettuato in coppi.

Le pendenze non dovranno superare l'inclinazione massima del 35% e dovranno essere di norma a due falde per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale, a due falde o a padiglione nelle costruzioni isolate.

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

4.2 Forometria degli edifici

Le dimensioni delle aperture dovranno attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio che conserva caratteri originari, o qualora non siano rilevabili o siano prive di significato, in quelli contermini rappresentativi.

Di norma è preferibile la forma rettangolare con una dimensione massima del lato minore di cm. 115 mentre il lato maggiore dovrà essere almeno 1,5 volte la dimensione del lato minore sino ad un massimo di 195 cm.

Sono ammesse porte-finestre con balconi sporgenti dal filo della muratura al massimo come il cornicione.

Le vetrine a terra dovranno essere ripartite secondo un disegno modulare, armonico, avente chiari rapporti dimensionali e formali con le forometrie dei piani superiori.

Le dimensioni massime in larghezza potranno raggiungere la misura di 230 cm.

La base di appoggio a terra sarà di almeno 40 cm. in materiale pieno.

Per i portoncini di ingresso valgono i limiti dimensionali in larghezza posti per le finestre; essi potranno essere ampliati secondo le esigenze funzionali per la formazione di portoni (passi carrai).

4.3 Serramenti

I serramenti devono essere preferibilmente in legno. Se in metallo devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti oppure in acciaio ossidato. In questo caso sono ammessi solo al piano terreno per i vani a destinazione non residenziale.

Sono vietati i serramenti in alluminio (o leghe similari) anodizzato naturale e/o dorato, e comunque in tutte le colorazioni e i trattamenti brillanti.

E' prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali gli oscuri alla veneta e le gelosie in legno pieno verniciati con colori coprenti nelle tonalità previste per i serramenti. Sono vietati gli oscuri e i serramenti in perlinato di qualsiasi tipo o in materiale plastico.

4.4 Portoni e portoncini

Saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre. Sono assolutamente vietati portoncini metallici e vetrati. Le vetrine a terra potranno essere realizzate in legno naturale o verniciato (vedasi serramenti) o in metallo verniciato o colorato di serie secondo colori coerenti con la superficie intonacata e gli infissi superiori.

4.5 Targhe, scritte e insegne

I materiali, i colori e le forme devono essere studiati in funzione del prospetto degli edifici e del carattere dell'ambiente.

L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione Edilizia e autorizzato con parere della stessa.

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

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose sugli edifici soggetti alle categorie G.P.1 e G.P.2. Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

4.6 Intonaci, rivestimenti e tinteggiature

Sono prescritti per gli involucri degli edifici intonaci civili, a calce o similari, marmorino e coccio pesto, nonché intonaci preparati purché semplicemente lisciati. L'uso di rivestimenti in pietre di uso locale può essere consentito per i piani terra e per le vetrine.

E' vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale.

La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi: intonaco civile colorato a tempera o a fresco nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi e dei bianchi; intonaco civile finito con grassello o marmorino nelle tonalità sopradescritte.

Sono esclusi gli intonaci plastici e le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, di ceramica, etc);

Le murature in laterizio "faccia a vista" non devono essere eseguite con giunti o fughe a "gola incavata", ma bensì a "filo di parete" o "rasate".

4.7 Opere in ferro

E' ammesso l'uso del ferro lavorato per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre dei poggiali e delle inferriate per sopraluci dei portoni e portoncini.

Tali opere dovranno essere trattate con tecnologie tradizionali.

4.8 Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

Dovranno essere in pietra di uso locale o in elementi in cotto prefabbricati.

La forma del gradino dovrà essere tornita o comunque a profilo semplicemente modanato.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, palladiane, graniti, ecc.

4.9 Basamenti

Sono ammessi in pietra di uso locale o boiaccia di cemento colorata data a più strati e martellinata.

L'andamento dovrà essere verticale e non potrà superare il livello del davanzale del piano terra.

4.10 Poggiali

Nell'area dei C.S. non sono ammessi, sui fronti stradali, nuovi poggiali e nei casi di interventi soggetti ad autorizzazione che investano opere esterne o a concessione edilizia, verranno eliminati quelli esistenti privi di pregio o non vincolati. **Sono**

comunque ammessi balconcini fino ad uno sbalzo di 40 cm con parapetto a ringhiera.

4.11 Pensiline

Sono vietate pensiline e strutture similari; nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione che investano opere esterne o a concessione edilizia vanno eliminate quelle esistenti prive di pregio o non vincolate.

4.12 Abbaini

Nell'ambito dei C.S. non possono essere realizzati abbaini.

Al fine di utilizzare i sottotetti si possono realizzare finestrate in pendenza di falda.

Nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione che investano opere di copertura o a concessione edilizia vanno eliminati quelli esistenti privi di pregio o non vincolati.

4.13 Pavimentazioni esterne

Gli interventi sulle aree pubbliche o di uso pubblico dovranno avvenire secondo le indicazioni fornite dalla Pubblica Amministrazione o in esecuzione di progetti sulla viabilità e/o sull'arredo urbano di cui la stessa intende fornirsi.

Per gli interventi privati le pavimentazioni e percorsi delle aree interne dovranno essere realizzati in pietra, cubetti di porfido o acciottolato, sono altresì ammessi quadroni in c.a. finiti a graniglia lavata o pavimentazioni in manufatti di c.a. tipo betonella chiusa o aperta, o semplici getti di cls pigmentato con inerte a vista tramite lavatura della superficie.

4.14 Canali di gronda e pluviali

Se a vista le grondaie e i pluviali dovranno essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame; se tinteggiate dovranno essere in armonia con i colori della facciata; sono vietate le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

4.15 Tendaggi esterni di protezione

Sono soggetti ad autorizzazione.

In ordine alla forma di questi accessori ci si dovrà attenere al criterio della massima sobrietà, ispirandosi ai modelli classici di linea semplice senza bombature.

I supporti di sostegno saranno previsti in materiale verniciato (escluse le anodizzazioni) di semplice esecuzione.

Quando i tendaggi sovrastano il suolo pubblico, le dimensioni saranno vincolate all'ampiezza dei marciapiedi o passaggi pedonali, e in nessun caso dovranno recare pregiudizio alla viabilità veicolare e pedonale. Pertanto l'altezza minima viene fissata in mt. 2,10 dal suolo. Il bordo esterno non deve trovarsi ad una distanza inferiore a cm. 50 verso l'interno dal ciglio del marciapiede, ed in ogni caso la sporgenza massima è fissata in mt. 2.

Non sono ammessi tendaggi nell'ambito dei porticati.

I tessuti di protezione dovranno essere realizzati con materiali pesanti preferibilmente nelle tonalità dei colori: bianco, marrone, verde scuro, o a righe bianco-marrone, bianco-verde scuro; le tonalità dovranno essere comunque in sintonia con i colori di facciata dell'edificio.

4.16 Stipiti di porte e finestre

Essi dovranno essere in pietra di uso locale. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno delle superficie muraria di oltre 3 cm.

Le riquadrature di porte e finestre potranno essere altresì eseguite secondo la tecnica tradizionale con accentuazione degli intonaci e coloritura in bianco degli stessi.

4.17 Davanzali

Dovranno essere realizzati in lastre di pietra di uso locale, con una sporgenza massima, rispetto al filo esterno del muro, di cm. 9.

4.18 Comignoli

Non sono ammessi comignoli in materiale e forme che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

5 - Destinazioni d'uso:

Compatibilmente con il grado di protezione dei manufatti, e nei limiti delle indicazioni generali contenute nelle tavole di P.R.G., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza, qualunque sia il tipo di godimento;
- b) servizi sociali, pubblici e privati;
- c) uffici e attrezzature pubbliche e private;
- d) negozi e attività commerciali (ivi compresi ristoranti, bar, etc);
- e) artigianato artistico e di servizio ;
- f) strutture per la ricezione (a carattere alberghiero, agriturismo, etc).

E' consentita la modifica delle destinazioni d'uso esistenti purché all'interno delle destinazioni d'uso sopra menzionate e purché ciò non risulti in contrasto con quanto prescritto in eventuali P. d. R. e P.P.

Negli interventi che interessano singole unità immobiliari o edifici con destinazioni d'uso in contrasto con quelle di piano, sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nel caso di interventi che superano i fini manutentivi è obbligatorio l'adeguamento alle destinazioni d'uso consentite.

Negli interventi che interessano edifici che alla data di adozione del P.R.G. hanno destinazione di uso parzialmente in contrasto con le indicazioni di piano, è ammesso, purché sia globale, anche l'intervento che supera i fini manutentivi, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, purché queste siano compatibili con quanto stabilito al comma primo del presente punto.

6 - Lotti di pertinenza di fabbricati di valore storico ambientale

Nel caso di edifici singoli, isolati o in aggregazione per i quali sia previsto il GP1 "restauro" o il GP2 "risanamento conservativo" l'area libera di contorno agli stessi, individuata nelle tavole di P.R.G., deve considerarsi inedificabile in quanto costituente parte inscindibile dell'edificio e/o delle aggregazioni predette.

Eventuali nuove edificazioni possono essere consentite a seguito dell'approvazione di un Piano di Recupero di cui all'articolo 15 della L.R. 61/1985, per i casi esplicitamente individuati nelle tavole del PRG.

7 - Superfetazioni nelle diverse "categorie di intervento"

Le superfetazioni, nell'ambito delle diverse categorie d'intervento, devono essere trattate con le seguenti modalità:

- a) negli interventi di restauro e risanamento conservativo si considerano superfetazioni tutte quelle costruzioni che non fanno parte dell'organismo originario e delle sue organiche espansioni nel tempo. Tali superfetazioni devono essere demolite qualora l'intervento sia di manutenzione straordinaria o superi i fini manutentivi. La loro demolizione non dà luogo a recupero di volumi.

- b) in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'eliminazione delle superfetazioni dà luogo a recupero del volume qualora queste non siano abusive sempre che ciò non leda le caratteristiche edilizie e urbanistiche dell'intorno.

8 - Interventi urgenti

Per interventi urgenti si intendono tutte le opere provvisorie atte ad impedire pericoli di crolli o di seria compromissione delle condizioni statiche delle strutture di parte o di tutto l'edificio. Gli interventi urgenti interessano le puntellazioni e il tamponamento di fori, nonché la parziale demolizione di quegli elementi che possono comunque costituire un serio pericolo per l'incolumità pubblica.

Resta fermo per il proprietario l'obbligo di dare immediata comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione, ove sia richiesta.

Art. 29 - ZONA A1 - Aree o edifici di interesse storico ambientale del Capoluogo

L'ambito classificato dal P.R.G. come zona territoriale omogenea A1, individua il Centro Storico del Capoluogo del Comune ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31 maggio 1980 n. 80.

Attuazione del Piano

La zona A1 si attua mediante intervento diretto articolato sulla base di ~~quattro~~ **cinque** modalità, quest'ultime facenti riferimento a **4 5** gradi di protezione attribuiti a ciascuna Unità Edilizia.

Altri interventi nella zona A1, atti a produrre trasformazioni diverse da quelle consentite sono possibili solamente per interventi coordinati da attuarsi attraverso la formazione di Piani di Recupero, interessanti l'intero comparto definito dalla unità minime di intervento.

Nella tavola 13.3 e nell'allegato A delle N.T.A., vengono individuate le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e le Unità Edilizie (U.E.).

Per U.M.I. si intende l'insieme una o più U.E. aventi relazioni morfologiche definite e riconoscibili, tali da non poter essere oggetto di interventi che ne modificano l'unitarietà: ogni trasformazione all'interno della U.M.I. deve quindi avvenire nell'ambito di un progetto unitario, attuabile anche per stralci funzionali.

Il progetto unitario della U.M.I. è formato dagli elaborati e dai documenti richiesti per la concessione edilizia, esteso tuttavia all'intera U.M.I. per quanto concerne prospetti, sezioni e sistemazioni esterne.

Le trasformazioni di ogni singola U.E. devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni proprie di ogni categoria di intervento.

La disciplina di intervento per ogni singolo edificio è definita nell'allegato A delle presenti N.T.A., e negli elaborati grafici, tav. 13.3 alla scala 1:2000.

Le categorie di intervento corrispondono a quanto definito al punto 3 dell'art. 28 "Interventi ammessi per ciascun grado di protezione".

In riferimento ai dati analitici accertati per mezzo di schede riferite alle singole unità edilizie si sono determinati i seguenti gradi di protezione relativi alle categorie di intervento consentite sul patrimonio edilizio esistente:

- grado di protezione 1 (G.P.1) categoria: RESTAURO CONSERVATIVO;
- grado di protezione 2 (G.P.2) categoria: RISANAMENTO CONSERVATIVO;
- grado di protezione 3A,B (G.P.3,A,B) categoria: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA;
- grado di protezione 4 (G.P.4) categoria; DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.

Art. 30 - ZONA A2 - Aree del Capoluogo comprendenti edifici di interesse architettonico - ambientale esterni al perimetro del Centro Storico

Trattasi di aree non censite dall'Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto sulle quali ricadono edifici di rilevante valore architettonico o ambientale.

Attuazione del P.R.G.

In queste zone il P.R.G. si attua secondo le modalità indicate agli artt. 28 e 29

In relazione ai caratteri riferiti alle singole unità edilizie si sono determinati opportuni gradi di protezione atti a salvaguardare e valorizzare questo patrimonio edilizio riportati nell'allegato A delle presenti norme.

Tali gradi determinano per i manufatti le categorie di intervento previste al punto 3 dell'art. 28 descritti nell'allegato A delle presenti N.T.A. che individua le U.M.I.

CAPO VI° - ZONE OMOGENEE B e C
PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE A PREVALENTE
DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 31 - ZONE BR - Zona di riqualificazione

Comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, per le quali il P.R.G. prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante la ristrutturazione o ricostruzione, singola o di insieme, degli edifici esistenti, il recupero degli spazi pubblici a servizio della comunità ed interventi di riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano.

Destinazioni d'uso

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

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

Attuazione del P.R.G.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo.

In assenza di uno strumento attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento e di ristrutturazione.

L'utilizzazione dell'area dovrà avvenire con la preventiva presentazione di un piano di recupero, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61.

Gli edifici di valore storico - ambientale presenti inclusi in tale zona saranno sottoposti ai gradi di protezione previsti dall'art. 29 delle presenti norme.

Con l'adozione di un Piano Urbanistico attuativo sono ammessi inoltre la demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti, con mantenimento del volume attuale anche se superiore agli indici fondiari di zona, nonchè la ristrutturazione urbanistica nel rispetto degli indici di zona.

Negli interventi edilizi diretti e nella redazione di Piani Urbanistici attuativi dovranno essere rispettati i punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.10 del precedente art. 28.

Parametri urbanistici

In questa zona si applicano i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria: non può superare 2,2 mc/mq

Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a 3 (tre) fuori terra.

Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 10,00.

Superficie coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria.

Art. 32 - ZONE BA - Zona residenziale ambientale di riqualificazione

Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative debbono essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale non escludendone l'utilizzazione per il completamento di centri residenziali.

Attuazione del P.R.G.

Nell'ambito di tali zone, sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione ed eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici, fino ad un massimo di 800 mc. compreso l'esistente; sono consentite demolizioni e ricostruzioni anche nel caso di residenze disabitate.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature esistenti, anche sul confine di aderenza o a distanza inferiore a ml.10,00 dagli edifici esistenti **(salve le norme di C.C.)**, ~~purché i fabbricati si fronteggino per una lunghezza inferiore a ml. 6,00.~~

Per quanto riguarda la distanza dalle strade è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, purchè non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale.

Gli ampliamenti **parallelamente al lato strada** possono essere consentiti in allineamento orizzontale sul prolungamento del fronte preesistente.

Per le unità edilizie stabilmente abitate da almeno 7 anni ne è consentita la divisione fino ad un massimo di due unità immobiliari.

Le nuove costruzioni sono ammesse sui lotti per un massimo di 800 mc., alle seguenti condizioni:

a) il lotto sia dotato delle ~~più elementari~~ opere di urbanizzazione quali la strada pubblica, l'energia elettrica, la rete idrica.

E' consentito l'ampliamento di attività artigianali e commerciali preesistenti fino ad un massimo del 20% dell'esistente, inteso come superficie per adeguamenti commerciali ed artigianali.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sui fabbricati esistenti e di nuova costruzione sono le seguenti:

- a) residenza;
- b) annessi alla residenza;
- c) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- d) agriturismo (solo su fabbricati esistenti);
- e) attività commerciali nelle zone indicate in planimetria;
- f) artigianato di servizio, purchè non rumoroso, non inquinante e comunque compatibile con le caratteristiche ambientali.

Parametri urbanistici

Fatto salvo il caso costituito dalla edificazione in aderenza ad un edificio preesistente, le nuove case di abitazione devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale pari alla maggiore tra quelle esistenti negli edifici contermini ed in ogni caso ad una distanza non inferiore a ml.7,50.

Le distanze dai confini di proprietà, strade e fabbricati sono regolamentati dall'art. 8.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 nonchè l'adeguamento dei vani accessori all'altezza minima prevista dalle vigenti leggi in materia, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze ~~dai confini~~ **(salve le norme di C.C.)**.

L'altezza non potrà superare i ml.6,30.

Per le tipologia e i materiali, si dovrà rispettare l'art.49 punto 5 delle presenti norme.

Art. 33 - ZONE B - Zone residenziali di completamento

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.R.G. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Attuazione del P.R.G.

Le zone B sono articolate in tre distinte sottozone.

Il presente articolo ha efficacia per tutte le zone B fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

In queste zone:

- il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto;
- è ammessa l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia aventi funzione prevalentemente residenziale;
- sono ammesse funzioni diverse soltanto se compatibili con la residenza e quindi non moleste, non inquinanti e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro;
- le attività commerciali e produttive, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse;
- i garage e tutti gli spazi ed i volumi accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno di queste e devono comunque essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

E' consentita la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente che, alla data di adozione del presente P.R.G., ne sia privo purchè venga rispettato quanto di seguito prescritto:

- a) il garage può essere realizzato, una tantum, anche se la sua edificazione comporta il superamento degli indici di edificabilità previsti purchè abbia superficie utile lorda non superiore a mq. 20,00, sia di altezza massima non superiore a ml. 2,40, se a copertura piana, o non superiore a ml. 2,70, se a falda;
 - b) devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone in tal senso materiali e tecniche costruttive;
 - c) se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente ~~in~~ un unico corpo e comunque devono essere oggetto di progetto unitario;
 - d) i garage, in quanto pertinenza dell'abitazione, possono essere realizzati congiuntamente sul confine di proprietà, con progetto unico, e sul confine di zona.
- il distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: Art. 8 punto 1 delle N.T..
 - la distanza dai confini di proprietà: Art. 8 punto 3 delle N.T..
 - la distanza dal ciglio della strada: Art. 8 punto 2 delle N.T., fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - **l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 nonchè l'adeguamento dei vani accessori all'altezza minima prevista dalle vigenti leggi in materia, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze (salve le norme di C.C.).**
 - nell'ambito del medesimo esercizio commerciale, è concessa la possibilità di aggregare i negozi posti al piano terra con i locali posti al primo piano degli edifici.

Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade di tipo E e F sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61/85.

In tali casi le trasformazioni:

- a) devono rispettare:
 - ambito minimo del comparto mq. 3000

- la capacità edificatoria complessiva dell'intero ambito, intesa come somma della capacità edificatoria di ogni singolo lotto;
 - l'altezza dei fabbricati propria di ogni sottozona qualora l'ambito interessi diverse sottozone;
- b) possono essere diversificati:
- i tipi edilizi prescritti;
 - le distanze dalle strade e dai confini;
 - la superficie coperta.
- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata vigenti o in itinere
Per tutte le disposizioni edificatorie si rimanda alla normativa vigente o in itinere di approvazione di ogni singolo piano.
Allo scadere di ogni singolo strumento attuativo, l'ambito del P.U.A. viene equiparato alla zona B2 assumendo la normativa corrispondente.

Art. 34- ZONA B1 -Zona residenziale semintensiva di completamento

Indice fondiario: non può superare 2,2 mc/mq
Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a 3 (tre) fuori terra.
Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 10,00.
Superficie coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria

Art. 35 - ZONA B2 - Zona residenziale semiestensiva di completamento

Indice fondiario: non può superare mc/mq. 1,7;
Numero dei piani: non può essere superiore a 3 (tre) fuori terra;
Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 10,00;
Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria.
Nelle aree perimetrate è consentita la realizzazione di edifici residenziali con attività commerciali al piano terreno, con un incremento di volumetria pari ad 1,00 mc/mq., da utilizzare esclusivamente per le attività commerciali stesse.

Art. 36 - ZONA B3 - Zona residenziale estensiva di completamento

Indice fondiario: non può superare mc/mq. 1,5;
Numero dei piani: non può essere superiore a 2 (due) fuori terra;
Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 7,00;
Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 30% della superficie fondiaria.

Art. 37 - Zone residenziali con Piani Attuativi approvati

Entro tali zone rimangono valide le norme contenute nei P.U.A. approvati, elencati all'Art.3.2, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards.

Art. 38 - ZONE C - Parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali

Comprendono le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali mediante la riconversione o la razionalizzazione di aree già edificate, o la nuova urbanizzazione.

Le zone C sono articolate in due distinte sottozone.

Il presente articolo ha efficacia per tutte le sottozone C, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

In queste zone:

- il P.R.G. si attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), di cui al punto 2 del precedente art.3;
- è ammessa esclusivamente l'edificazione di edifici residenziali; solo come integrazione alle abitazioni, sono eventualmente consentiti negozi, uffici, studi professionali, attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, i locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- ogni intervento è subordinato:
 - a) alla preventiva approvazione di un P.U.A che deve interessare l'intera area dell'ambito di intervento perimetrato negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b) alla preventiva approvazione di un P.E.E.P.;
- i P.U.A. individuati nella cartografia del P.R.G. possono contenere delle indicazioni di massima sulla organizzazione dell'area nonché le aree a standard.
- prima dell'approvazione del P.U.A., negli edifici eventualmente esistenti nelle zone C1 e C2, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- i parcheggi privati delle nuove costruzioni, da ricavarsi in aggiunta a quelli pubblici, devono essere previsti nella misura e secondo le prescrizioni di cui all'art. 2, secondo comma, della L.N. 122/89 e al precedente art. 10;
- il distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: Art. 8 punto 1 delle N.T.A.;
- la distanza dai confini di proprietà: Art. 8 punto 3 delle N.T.A.;
- la distanza dal ciglio della strada: Art. 8 punto 2 delle N.T.A.
- le strade Tipo E - di connessione urbana, che attraversano le zone oggetto di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), di Progetto Planivolumetrico Unitario (P.P.U.), di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), qualora negli elaborati grafici del P.R.G. non sia prevista una sezione maggiore, devono avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 10,50, corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi su entrambi i lati di larghezza singola non inferiore a ml. 1,80.
- le strade Tipo E - di distribuzione interne alle zone oggetto di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), di Progetto Planivolumetrico Unitario (P.P.U.), di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), qualora non diversamente indicato, devono avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 9,50, corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi su entrambi i lati di larghezza singola non inferiore a ml. 1,50.
- le Zone verdi e le Aree per il verde attrezzato, di cui all'art. 9 delle presenti norme, comprese all'interno dei perimetri dei P.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione del volume edificabile;
- l'insieme delle superfici delle Zone verdi e le Aree per il verde attrezzato incluse nei perimetri dei singoli P.U.A. e di Progetti Planivolumetrici Unitari costituisce la quantità minima inderogabile di verde attrezzato da cedere al Comune. Qualora l'insieme di tali superfici sia inferiore alla quantità di verde attrezzato previsto dalle presenti N.T.A., il dovuto per il conseguimento di quanto prescritto deve essere progettato e posizionato quale entità integrata e complementare alle zone previste dal P.R.G..
- recinzioni lungo le strade e lungo i lati dei lotti prospicienti aree per il verde attrezzato o zone di rispetto cimiteriale, fluviale è consentita solo l'erezione di recinzioni costituite da cancellate metalliche di grande semplicità, o di rete metallica su montanti in ferro, di altezza, in linea di massima, non superiore a ml. 1,50, abbinata a siepi costituite da piantate:
 - Buxus sempervirens (Bosso);
 - Carpinus betulus (Carpino);
 - Crataegus oxiacantha (Biancospino in varietà da fiore);
 - Laurus nobilis (Alloro);

- Ligustrum vulgaris (Ligustro);
- Prunus laurus cerasus (Lauro, Laoroceraso);
- Pyracantha coccinea (Agazzino);

Cancelli e portoncini di ingresso devono essere di grande sobrietà.

Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata vigenti o in itinere

Per le disposizioni edificatorie si rimanda alla normativa vigente o in itinere per l'approvazione di ogni singolo piano.

A prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o dell'utilizzo edificatorio, è facoltà dell'Amministrazione Comunale eventualmente prorogare "una tantum", per un periodo massimo di cinque anni, solo i P.U.A. di iniziativa pubblica vigente, giunti a naturale scadenza (10 anni).

Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga.

L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fideiussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempimento.

Successivamente alla scadenza dei P.U.A., e dell'eventuale proroga, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata richiesta la concessione, possono essere edificate, mediante concessione edilizia diretta solo successivamente al collaudo e previste dal P.U.A stesso, in questo caso l'ambito del P.U.A. viene equiparato alle zone B2 assumendone la normativa corrispondente.

Art. 39 - ZONA C1 - Zona residenziale di espansione a intervento diretto

Comprende le parti del territorio, urbano o suburbano, di contenute dimensioni intercluse all'interno o limitrofe a zone in tutto o in parte occupate da edifici per la residenza e/o per altre attività, destinate all'insediamento residenziale, la cui utilizzazione richiede la formazione di opere di urbanizzazione finalizzate alla razionalizzazione e al completamento dell'edificazione e al miglioramento della dotazione di servizi.

Destinazione d'uso

La funzione residenziale dovrà essere prevista almeno nella misura dell'80% della complessiva cubatura realizzabile.

Per il restante 20% massimo, come integrazione della residenza, sono consentiti unicamente negozi, uffici, locali di ritrovo, ristoranti, servizi pubblici, locali per associazioni culturali, attività artigianali solo di servizio purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Attuazione del P.R.G.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso un Progetto planivolumetrico unitario (P.p.u.) definente l'intervento sull'intero ambito perimetrato negli elaborati grafici del P.R.G., il quale è finalizzato a garantire la migliore utilizzazione delle complessive capacità insediative della zona, e l'organizzazione del tessuto insediativo, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

Nelle aree per le quali il P.R.G. definisce gli elementi organizzativi (viabilità, spazi di sosta, aree verdi, percorsi pedonali, ecc.) il P.p.u. dovrà attenersi a tali indicazioni salvo diverse documentate esigenze che obblighino a variare le previsioni del P.R.G..

Parametri urbanistici

Tipi edilizi: case singole, abbinata o a schiera e in linea;
Indice territoriale: non può superare 1,60 mc/mq.;
Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a 3 (tre) fuori terra;
Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 10,00;
Superficie coperta: non può superare il 35% della superficie fondiaria;
Distanza dai confini: Art. 8 punto 3 della N.T.A.;
Distanza dai fabbricati: Art. 8 punto 1 delle N.T.A.;
Distanza dalle strade: Art. 8 punto 2 delle N.T.A..

Standard minimi

Le aree per servizi dovranno essere previste in misura di:

- parcheggi pubblici: 3,5 mq. ogni 150 mc di residenza;
- verde pubblico: 5 mq. ogni 150 mc di residenza.

Le quantità di aree verdi risultanti, andranno progettualmente connesse ai percorsi pedonali ed alle aree a parcheggio.

Lo standard minimo relativo alle aree a verde pubblico e parcheggio è scomputabile dalle indicazioni previste in tali zone dagli elaborati grafici del P.R.G.. Queste ultime dovranno essere obbligatoriamente cedute alla pubblica Amministrazione contestualmente alla realizzazione del P.p.u..

Art. 40 - ZONA C2 - Zona residenziale di espansione

Comprende le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, la cui urbanizzazione costituisce il nuovo sviluppo dell'ambito urbano.

Destinazione d'uso

La funzione residenziale dovrà essere prevista almeno nella misura dell'80% della complessiva cubatura realizzabile.

Per il restante 20% massimo, come integrazione della residenza, sono consentiti unicamente negozi, uffici, locali di ritrovo, ristoranti, servizi pubblici, locali per associazioni culturali, attività artigianali solo di servizio purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

L'eventuale realizzazione di elementi funzionali non residenziali nei limiti e secondo le tipologie richiamate dovranno essere realizzati in edifici autonomi o eventualmente polifunzionali (con presenza ai piani superiori di residenza) ma comunque in maniera concentrata ed affacciati su spazi collettivi pedonali (piazze o strade pedonali).

Tali soluzioni dovranno far parte di specifici elaborati planivolumetrici che faranno parte dello strumento attuativo.

Attuazione del P.R.G.

In queste zone il P.R.G. si attua a mezzo di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa pubblica o di iniziativa privata che deve interessare l'intera area dell'ambito previsto negli elaborati grafici del P.R.G..

Qualora non si verifichi un accordo tra tutti i proprietari, sono consentiti ambiti di intervento interessanti una superficie territoriale minore, purché non inferiore a 4000 mq.; in questo caso il P.U.A. dovrà contenere almeno un elaborato grafico attraverso il quale verrà proposto un progetto urbanistico complessivo di tutto l'ambito previsto dal P.R.G..

Il P.U.A. dovrà risolvere con un progetto unitario l'organizzazione fisico funzionale dell'area eventualmente estesa ai materiali e alle finiture di edifici e spazi aperti.

La realizzazione dell'intervento potrà avvenire per stralci funzionali coerentemente al progetto urbanistico unitario.

Standard minimi

Lo standard minimo da ricavarsi all'interno delle aree edificabili comprese nell'ambito di intervento per le urbanizzazioni primarie dovrà essere complessivamente pari a 10,00 mq/ab. (rispettivamente 5,00 mq./ab per il verde e 5,00 mq/ab. per parcheggi).

Le aree a standard dovranno essere oggetto di specifici progetti attuativi che ne prevedano le piantumazioni, percorsi, eventuali elementi di arredo, ecc.

Lo standard minimo di 5 mq. relativo al verde è scomputabile dalle indicazioni di aree a verde previste in tali zone dal P.R.G.. Queste ultime dovranno essere cedute alla Pubblica Amministrazione contestualmente alla realizzazione dello strumento attuativo e alle aree previste a strade, percorsi pedonali ciclabili, e parcheggi.

Parametri urbanistici

Tipologia Edilizia: casa singola, binata, a schiera e a blocco con non più di 4 appartamenti;

Densità territoriale: non deve superare 1,10 mc/mq.;

Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 (due) piani abitabili fuori terra;

Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 7,00;

Lotto minimo: la superficie fondiaria di ogni singolo lotto non potrà essere inferiore a mq. 500, tale limite per le case abbinate è di mq. 300, per le case a schiera è di mq. 250 per unità, con un minimo globale di superficie fondiaria di mq. 750;

Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria salvo che per gli edifici a schiera, per cui è ammesso il 40%;

Distanza dai confini di proprietà: Art. 8 punto 3 delle N.T.A.;

Distanza dal ciglio della strada: Art. 8 delle N.T.A.;

Distanza tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00.

CAPO VII° - ZONE OMOGENEE D:
PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE A PREVALENTE
DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 41 - ZONE D - Parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva

Comprende le parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva.
Le zone D sono articolate in otto distinte Sottozone.

Il presente articolo ha efficacia per tutte le sottozone D, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

Destinazioni d'uso

Nelle zone D sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive, industriali e artigianali e di servizio;
- uffici pubblici e privati, a servizio delle attività produttive e non;
- mostre e negozi a servizio delle attività produttive e non;
- depositi e magazzini;
- impianti ed attività a servizio del traffico (officine, garages, distributori, ecc.);
- attrezzature ricettive e per la ristorazione;
- attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
- abitazione per il titolare ed il personale di custodia ammesse in ogni edificio destinato ad attività produttive e di servizio, indipendentemente dal numero di aziende in esso insediate, purchè la loro superficie utile complessiva non sia superiore a mq. 200 con una volumetria massima di 500 mc..

Attuazione del P.R.G.

In queste zone il P.R.G. si attua con P.U.A, e con intervento edilizio diretto.

Disposizioni generali

- l'altezza delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni e degli ampliamenti non può essere superiore a ml. 8,00; si possono autorizzare maggiori altezze, ove richieste, per la realizzazione di volumi tecnici (cari ponte, carri per ascensori, silos, camini, ecc.);
- il distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica, nelle nuove costruzioni: non può essere inferiore a ml. 10,00;
- la distanza dal ciglio della strada, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a ml. 15,00, fatto salvo il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se previsti, negli elaborati grafici del P.R.G., P.U.A., e/o maggiori distanze previste all'art. 8 punto 2;
- la distanza delle recinzioni dal ciglio della strada, fatto salvo quanto diversamente prescritto dai P.U.E. e le situazioni preesistenti, deve essere di ml. 5,00; la superficie libera così determinatasi deve essere adibita a parcheggi privati e/o pubblici;
- la distanza dai confini di proprietà, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00;
- le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in aderenza a fabbricati già insistenti sul confine, o da realizzarsi contemporaneamente, a condizione che le costruzioni abbiano le stesse caratteristiche formali e le richieste di concessione avvenga congiuntamente, devono inoltre essere fatte

salve le distanze dal ciglio della strada e da almeno due altri confini; le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine.

- i P.U.A devono interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.R.G..
- ad integrazione della superficie minima inderogabile a standard, deve essere prevista una dotazione aggiuntiva di spazi da destinare ad uso pubblico, non inferiore a mq. 100,00 per ogni mq. 100,00 di superficie utile commerciale o direzionale, qualora il P.U.A. ne preveda l'insediamento, o qualora vengano presentate istanze di concessione edilizia per attrezzature commerciali e direzionali;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti devono prevedere la dotazione di standard commisurata alla superficie e alla destinazione funzionale dell'ampliamento stesso;
- i cambiamenti di destinazione d'uso devono prevedere la dotazione degli standard connessi alla nuova destinazione d'uso;
- l'insieme delle superfici delle aree per il verde attrezzato incluse nei perimetri dei singoli P.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di verde attrezzato da cedere al Comune. Qualora l'insieme di tali superfici sia inferiore alla quantità di verde attrezzato previsto dalle presenti Norme Tecniche, il dovuto per il conseguimento di quanto prescritto deve essere progettato e posizionato quale entità integrata e complementare alle zone previste dal P.R.G.
- le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di Piani Urbanistici Attuativi devono avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 10,50 corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi su entrambi i lati di larghezza singola non inferiore a ml. 1,50, con cordonature aventi altezza non inferiore a cm. 20,00 rispetto al nastro stradale;
- standard urbanistici: nei P.U.A., oltre alle strade, deve essere prevista una superficie a standard urbanistici non inferiore al 20% dell'area oggetto del P.U.A.; di tale superficie non meno del 50%, da assumersi come quantità minima inderogabile, deve essere destinata a parcheggi pubblici.

Le abitazioni di cui al precedente punto:

- devono essere connesse funzionalmente e strutturalmente alle aziende insediate;
- devono costituire un manufatto unico e inseparabile dagli edifici produttivi;
- concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva;
- non possono essere realizzate all'interno di complessi produttivi nei quali insorgano potenziali cause di nocività;
- per gli edifici residenziali già esistenti, non collegati ad attività produttive, compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art. 11 delle N.T.A. nel mantenimento delle volumetrie esistenti.

Alla domanda di concessione edilizia relativa agli impianti produttivi deve essere allegata una relazione tecnica prodotta da un professionista qualificato che descriva dettagliatamente un ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori, ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni.

La relazione deve inoltre porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, e i rischi di incidenti rilevanti, come definiti dalla direttiva del Consiglio CEE del 24 giugno 1982 n. 501, recepita dal D.P.R. n. 175 del 17 maggio 1988, così come modificato dalla L.137/97 e dal Dlgs 334/99.

Art. 42 - ZONE D1A - Zona artigianale e commerciale di completamento

Comprende le parti del territorio comunale interessate da insediamenti di carattere

artigianale e commerciale, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.R.G. prevede il completamento e la saturazione degli edifici, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

Destinazioni d'uso

Valgono le norme previste all'art. 41, con esclusione delle attività a carattere industriale. Non sono ammesse inoltre le attività che possano avere carattere nocivo o pericoloso e non essere rumorose nonché il deposito e lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.

Attuazione del P.R.G.

In queste zone il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici

- Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq. 1.000;
- Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 40% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici, che non può essere superiore al 5% della superficie del lotto. Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00, a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml., a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00 nel caso non siano previste distanze maggiori come previsto all'art. 8 punto 2;
- Piazzali di sosta per gli autoveicoli interni al lotto: in misura non inferiore del 10% della superficie del lotto edificabile.

Art. 43 - ZONA D1B - Zona artigianale e commerciale con PdL approvato

Entro tali zone rimangono valide le norme contenute nei P.U.A. approvati, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards.

Art. 44 - ZONA D1C - Turistico alberghiera

Comprende le parti del territorio destinate ad accogliere edifici ed attrezzature connesse all'ospitalità (bar, ristoranti, alberghi, autogrill, etc.) ed allo svago.

Attuazione del P.R.G.

In queste zone il P.R.G. si attua con intervento diretto.

Parametri urbanistici

- Superficie coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Altezza massima degli edifici: non può essere superiore a ml.10,00;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.10,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.10,00 dalla viabilità comunale;
- Distacco tra fabbricati o tra i corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml.10,00.

Art. 45 - ZONA D2A - Zona artigianale e commerciale di espansione

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad insediamenti artigianali e commerciali di nuovo impianto, con esclusione delle attività a carattere industriale o aventi carattere nocivo, pericoloso e rumoroso.

Attuazione del P.R.G.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi estesi all'interezza dell'ambito di intervento definito negli elaborati grafici del P.R.G., con la conseguente previsione della dotazione di standards minimi.

Standard minimi

Lo standard minimo previsto dall'art. 9 delle N.T.A. è scomputabile dalle indicazioni previste in tali zone dagli elaborati grafici del P.R.G., queste ultime dovranno essere cedute alla Pubblica Amministrazione contestualmente alla realizzazione dello strumento attuativo e alle aree previste a strade, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi e verde pubblico, eccedenti le opere di urbanizzazione a standard minimo.

Parametri urbanistici

- Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq. 1.000;
- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria.

Art. 47 - ZONA D3 - Zona per allevamenti industriali esistenti

Comprende le parti del territorio a destinazione allevamento industriale per le quali il P.R.G. prevede il completamento la saturazione delle aree ancora libere e l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Destinazioni d'uso

Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

Sono ammesse destinazioni residenziali ed uffici necessari e compatibili con l'attività produttiva, purchè il volume edilizio si componga armonicamente con quello destinato all'attività produttiva e non ecceda di 1/4 di quello totale, con un massimo di mc.500 a destinazione residenziale per complesso produttivo.

Per tutti gli interventi, deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquami e letami; dovrà essere preventivamente approvato dall'ARPAV il sistema di depurazione o di smaltimento proposto, per evitare qualsiasi fenomeno di inquinamento richiamando in particolare la Legge n.319 del 10/05/76. Si richiamano inoltre i tempi e le modalità specificati nell'art.8 della L.R. n.24 del 05/03/85.

Attuazione del P.R.G.

In queste zone il P.R.G. si attua con intervento diretto.

Parametri urbanistici

- Lotto minimo: mq.1.000;

- Rapporto massimo di copertura: 33% della superficie destinata a zona per allevamenti industriali;
- Altezza massima degli edifici: non può essere superiore a ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato ed in ogni caso non inferiore a ml.5,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 7,50 per strade non più larghe di ml.7,00; a ml.10,00 per strade con larghezza da ml.7,00 a ml. 15,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G. qualora esista;
- Distacco tra fabbricati o tra i corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml.10,00.

CAPO VIII° - ZONE OMOGENEE E:
PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINATE
ALL'AGRICOLTURA

Art. 49 - ZONE E - Zone agricole

Sono le parti del territorio comunale destinate agli usi agricoli, alla produzione zootecnica, ovvero tutte le zone recuperabili ai fini agricoli o ad attività direttamente connesse.

La tutela di questo territorio si esplica in funzione della salvaguardia della destinazione agricola del suolo, il recupero del patrimonio edilizio ed il ripristino e/o la conservazione del paesaggio agrario nelle sue parti di rilevante valore ambientale.

La classificazione del territorio, finalizzata a questi principi, avviene sulla base dei caratteri specifici dei diversi ambiti, riferimenti alle caratteristiche delle aziende agricole esistenti, alla vocazione colturale dei terreni, nel rispetto delle risorse naturali, il recupero e la valorizzazione dei beni ambientali, culturali e architettonici. Le zone agricole del territorio comunale sono articolate in quattro distinte sottozone.

Il presente articolo ha efficacia per tutte le sottozone E, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

1 - Definizioni

Fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda e iscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 4000 di diametro, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della legge regionale 31 ottobre 1980, n. 88.

Azienda agricola: per azienda agricola deve intendersi il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo per l'esercizio della propria impresa.

Azienda agricola vitale: per azienda agricola vitale deve intendersi il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo, per l'esercizio della propria impresa, su di un fondo rustico la cui coltura deve avere superficie complessiva non inferiore alle superfici minime di seguito descritte:

- a) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a pioppeto specializzato;
- b) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
- c) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
- d) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto;
- e) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni a orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva con serre.

Le superfici minime, di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della legge regionale 31 ottobre 1980 n. 88.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri

stabiliti nel primo comma, un'edificazione non inferiore a un volume di 600 mc. Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente articolo.

L'individuazione ai fini edificatori della qualità colturale dei terreni è quella risultante dalla certificazione dell'Ufficio Tecnico Erariale. Detta certificazione deve essere presentata all'atto della richiesta di concessione edilizia e deve essere riferita ad almeno un anno prima della richiesta medesima, fatte salve le modifiche alle qualità delle colture introdotte nel fondo rustico in data successiva, in conseguenza della programmazione agricola regionale attuata mediante piani zonalì o di un piano di sviluppo aziendale approvato dall'IPA.

Qualora lo stato delle colture, riferito a un anno prima della richiesta di concessione edilizia sia difforme da quello censito dall'U.T.E., la classifica della qualità colturale è quella risultante dalla certificazione dell'I.P.A. e dalla richiesta di revisione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale.

Aggregato abitativo: per aggregato abitativo deve intendersi il complesso degli edifici al servizio del fondo rustico, costituiti da abitazioni agricole e da annessi rustici, in reciproca relazione funzionale, iscrivibili in un cerchio di diametro massimo di ml. 100.

Abitazioni agricole: per abitazione agricola deve intendersi l'insieme delle strutture edilizie finalizzate alla residenza della famiglia rurale, poste all'interno di un fondo rustico, o comunque connesse con un'attività agricola aziendale o interaziendale.

Annessi rustici: per annessi rustici si intendono tutte le strutture edilizie diverse dall'abitazione agricola, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola, singola od associata, ad esso collegata, ivi comprese le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria e le attrezzature per l'agriturismo.

Gli annessi rustici sono consentiti:

- nelle aziende agricole vitali nel limite di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico;
- per tutti gli altri casi la costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda complessiva di pavimento minore o uguale al 2%, con un massimo di mq. 200 indipendentemente dalle dimensioni del fondo;

purchè il richiedente dimostri di essere conduttore del fondo, che tali strutture siano al servizio dello stesso, abbiano il carattere di miglioramento fondiario, siano convenienti economicamente, siano in connessione con le specifiche esigenze del fondo e idonee tecnicamente. Inoltre il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla costituzione di un vincolo di non edificazione per la superficie corrispondente da menzionare sugli atti di compravendita nonchè di destinazione d'uso da trascriversi sui registri immobiliari fino alla variazione della zonizzazione del P.R.G..

Sono da intendersi quali annessi rustici anche i piccoli edifici per allevamenti che abbiano una utilizzazione strettamente familiare.

Allevamenti zootecnici civili o aziendali: per allevamenti zootecnici civili o aziendali debbono intendersi l'insieme delle strutture edilizie e degli impianti aventi un collegamento funzionale con l'azienda agricola singola o associata e quando almeno il 25% delle unità foraggiere venga prodotto dalle stesse; inoltre sono da considerarsi allevamenti civili quelli che dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 quintali di peso vivo di bestiame e con carico di bestiame inferiore a 75 UCGB (unità capo grosso bovino) e quelli suini inferiori a 200 UCGs (unità capo grosso suino).

Allevamenti zootecnici intensivi industriali: per allevamenti zootecnici intensivi o industriali debbono intendersi l'insieme delle strutture edilizie e degli impianti non aventi un collegamento funzionale con l'azienda agricola singola o associata e quando non venga prodotto almeno il 25% delle unità foraggiere; inoltre sono da considerati allevamenti industriali quelli che dispongono di un carico di bestiame superiore a 40 quintali di peso vivo, e quelli con carico di bestiame superiore all'equivalente in peso di 150 UCGB (unità capo grosso bovino).

Attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria: per attrezzatura di tipo aziendale e interaziendale per la prima lavorazione e/o la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria deve intendersi l'insieme delle strutture edilizie e degli impianti, collegato con una singola azienda o con delle aziende associate, necessario per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti.

In tali attrezzature rientrano i caseifici, le cantine, i frigoriferi, disidratatori con i loro annessi ed altre attività di trasformazione.

Non rientrano in tali attrezzature gli impianti e le strutture di carattere industriale e comunque tutte quelle attrezzature che non hanno un nesso diretto con le aziende, sia singole, sia associate.

Attrezzature per l'agriturismo: per attrezzature per l'agriturismo deve intendersi l'insieme degli edifici e delle strutture, collegate con un fondo rustico, che ha i requisiti per consentire lo sviluppo delle attività di cui alla L.N. 30/85 e alla L.R. 24/85 e 31/86 e successive modifiche.

Serre fisse: per serra fissa deve intendersi l'insieme delle strutture fisse e degli impianti tramite cui viene consentita la coltivazione di piante e di ortaggi fuori del loro ambiente di sviluppo naturale, mediante condizioni di luce, temperatura ed umidità.

Vasche di accumulo per liquami: per vasche di accumulo per liquami deve intendersi la struttura in cui può avere luogo un idoneo accumulo dei liquami di origine zootecnica destinati, dopo opportuno trattamento ossigenativo o sedimentazione, ad uso agronomico.

Non rientrano in tale tipo di struttura le concimaie di piccola dimensione che sono parte integrante degli allevamenti di tipo aziendale.

Infrastrutture: per infrastruttura deve intendersi l'insieme di strutture e di impianti tramite cui viene garantita sicurezza, funzionalità, igienicità, accessibilità ai fondi rustici e al territorio agricolo.

Rientrano nelle infrastrutture del territorio agricolo anche gli impianti di depurazione dei liquami zootecnici qualora non siano parte integrante di una specifica azienda.

2. Attuazione del P.R.G. -

Disposizioni generali

In queste zone il P.R.G. si attua:

- a) attraverso concessione edilizia diretta;
- b) per mezzo di "Piani di Recupero" nelle zone EAR;
- c) per mezzo di Piani di Sviluppo Aziendale ai sensi della L.R. 31/80;

L'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'interezza del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

2.1 - Abitazioni agricole

Nuove case di abitazione agricola sono ammesse solo nei fondi rustici di aziende che ne siano sprovviste e abbiano una superficie di colture non inferiore a quella prevista per le aziende agricole vitali.

Nelle aziende agricole, nel cui fondo rustico esiste un aggregato abitativo, nuove abitazioni agricole possono essere ammesse, limitatamente alle zone E3, solo subordinatamente all'espletamento delle seguenti verifiche:

- che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti della stessa;
- che non esistano edifici residenziali inutilizzati totalmente o parzialmente;
- che non sussista la possibilità di trasformare a tal fine l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza o in contiguità all'abitazione già esistente;
- che non sussista la possibilità di ampliare l'edificio residenziale esistente senza comprometterne le caratteristiche tipologiche, formali e funzionali;
- che venga istituito sul fondo un vincolo decennale di "non edificazione" e di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico.

Le nuove abitazioni ammesse nei fondi rustici, nei quali esiste un aggregato abitativo, devono essere realizzate all'interno di un cerchio avente un diametro di ml. 50,00 comprendente almeno una delle abitazioni agricole dell'aggregato abitativo e devono comunque non fuoriuscire dal cerchio di diametro di ml. 100,00 che determina lo stesso aggregato.

Tutte le nuove abitazioni agricole devono essere realizzate in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i seguenti parametri urbanistici:

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00;
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00;
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: Art. 8 punto 2;
- Distacco tra i fabbricati: non inferiore a ml.10,00.

2.2 - Abitazioni diverse dalle abitazioni agricole

Nuove costruzioni ad uso residenziale che non siano al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso previste per le zone agricole. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono consentiti gli interventi specificati nelle successive lettere.

Interventi ammessi

A - Per le abitazioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., non facenti parte di una azienda agricola, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, nonché gli ampliamenti previsti al successivo punto B.

B - Ampliamenti edilizi

Per le abitazioni stabilmente occupate da almeno 7 anni è ammesso l'ampliamento, pari ad un modulo, fino al volume massimo complessivo (esistente + ampliamento) di 800 mc., purchè avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio recuperandone, in tal senso, materiali e tecniche costruttive.

Per gli usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31 gennaio 1975 n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione,

compreso l'esistente è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al precedente comma, a vincolo decennale d'uso per attività agrituristica.

In ogni caso il volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo, purchè si tratti di locali accessori; altrimenti è ammesso l'ampliamento dell'abitazione esistente.

Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile esistente all'interno delle zone agricole devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

Negli ampliamenti, le coperture devono rispettare le caratteristiche e i materiali dell'edificio di riferimento e non si devono prevedere poggiosi e terrazze a sbalzo.

Fatto salvo quanto sopra detto, i materiali utilizzati per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti commi devono essere rispondenti a quanto stabilito al punto 5 del presente articolo.

Modalità di ampliamento degli edifici

Limitatamente agli edifici di cui al punto B, l'ampliamento può avvenire secondo le modalità di seguito descritte:

a - Edifici in linea con tetto a due falde:

- 1) In senso longitudinale l'ampliamento è consentito proseguendo lo schema strutturale e stereometrico dell'edificio da ampliarsi e secondo misure multiple del modulo costruttivo di base;
- 2) In senso trasversale l'ampliamento è consentito a mezzo di corpi aggiunti in posizione retrostante al fronte principale; detti corpi saranno coperti con tetti a falda unica, in proseguimento o a quota più bassa, ma in ogni caso con la medesima pendenza del tetto originario.

b - Edifici a blocco con tetti a quattro falde:

- 1) In senso longitudinale l'ampliamento è consentito:
 - con uno o due corpi laterali, di altezza ridotta e coperti con tetto a due o a tre falde;
 - con uno o due elementi aggiunti della stessa altezza del corpo principale, coperti con tetto a tre falde in diretta prosecuzione dell'esistente.
- 2) In senso trasversale l'ampliamento è consentito a mezzo di corpo o di corpi aggiunti alle fronti principali, coperti con tetto a una falda avente la stessa pendenza dell'esistente o con tetto a tre falde se l'ampliamento è ragionevolmente centralizzato rispetto al corpo principale.

2.3 - Adeguamento dei vani abitabili

Salva la specifica normativa delle zone EAR, l'adeguamento dei vani abitabili residenziali esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 nonchè l'adeguamento dei vani accessori residenziali all'altezza minima prevista dalle vigenti leggi in materia, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze (salve le norme di C.C.).

2.4 - Demolizione e ricostruzione di edifici ubicati nelle fasce di rispetto

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della incolumità pubblica, il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario e comunque con l'obbligo di ubicare l'edificio nella posizione meno pregiudizievole per la Pubblica Amministrazione.

Nel caso in cui la ricostruzione sia possibile in aree agricole contigue esterne alla

fascia di rispetto valgono le seguenti prescrizioni:

- il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio compatibilmente con la sottozona agricola;
- sono ammissibili gli adeguamenti igienico-sanitari di cui al precedente punto 2.2 B;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a confine nelle murature in aderenza;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate: ml. 5,00 o in aderenza.

2.5 - Recinzioni, nuove strade e nuovi accessi

Al fine di salvaguardare ed incentivare l'utilizzo di alberature in filari e le siepi di arbusti poste a delimitazione dei "campi" e delle proprietà o nelle aree scoperte di pertinenza delle residenze si prescrive l'utilizzo preferenziale di siepi, filari di alberi o arbusti con le specie autoctone previste al precedente art. 21 in particolare viene inoltre prescritto:

Percorsi interni ai lotti edificati

Devono essere realizzati mediante:

- strade in "tout-venant";
- strade inghiaiate;
- corsie e superfici pedonali in cotto, in acciottolato, in pietra di Prun o in altra pietra simile in lastre o "spessori" dalla forma regolare, in porfido, in trachite, posti in opera "a correre" o con orditure semplici che siano coerenti con i caratteri degli edifici.

Accessi carrai:

E' consentita l'asfaltatura delle sole strade di accesso e di distribuzione alle residenze e agli annessi rustici.

Recinzioni

Sono sempre vietate le recinzioni costituite da elementi prefabbricati in c.l.s..

E' consentita l'erezione di recinzioni costituite da:

- a) rete metallica su montanti in ferro eventualmente abbinata a siepi purchè non costituite da piantate di Cupressus Arizonica o di altre similari essenze esotiche.
- b) cancellate metalliche di disegno semplice, o conformi a tipi tradizionali rilevabili nel territorio comunale ed eventualmente corredate di siepi aventi le caratteristiche di cui al punto precedente.

In corrispondenza di incroci le recinzioni devono avere altezza e trasparenza tali da garantire una perfetta visibilità carrabile e pedonale.

Le distanze da osservare nel caso di muri di cinta prospettanti le sedi viarie sono quelle disposte dal D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni:

<u>Fuori i centri abitati</u>		<u>Entro i centri abitati</u>	
strade tipo A	ml. 5	strade tipo A	ml. 3
strade tipo B	ml. 3	strade tipo B	nessuna
strade tipo C	ml. 3	strade tipo C	nessuna
strade tipo D	ml. 3	strade tipo D	ml. 2
strade tipo E	nessuna	strade tipo E	nessuna
strade tipo F	nessuna	strade tipo F	nessuna

Nuove strade

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri).

Qualora questo non sia possibile devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

Se, a fini ornamentali o per garantire un più corretto inserimento ambientale, lungo tali strade sia richiesta o venga prevista una alberatura, questa deve essere costituita da piante arboree di cui al precedente art. 20.

Nuovi accessi

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita nel caso di riscontrate necessità connesse a una più razionale organizzazione del fondo rustico.

2.6 - Aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni

Per le nuove abitazioni agricole la superficie delle aree piantumate non può essere inferiore al quintuplo della superficie coperta da ogni abitazione; in essa deve esservi la presenza, o deve essere prevista la messa a dimora, di essenze arbustive ed arboree, nel numero di tre per ogni mq. 100,00 di superficie.

Le essenze arboree di cui ai precedenti commi, devono avere altezza non inferiore a ml. 2,00 e devono rientrare nell'elenco di cui al precedente art. 20.

2.7 - Annessi rustici

Qualora sia preesistente, nell'azienda agricola, un aggregato abitativo, i nuovi annessi rustici devono sorgere all'interno dei limiti dell'aggregato abitativo stesso nel rispetto dell'art. 6 della L.R. n. 24/85 e con i seguenti parametri urbanistici:

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,50;
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00;
- Distanza dal ciglio della strada: Art. 8 punto 2;
- Distacco tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00;

L'edificazione di nuovi edifici da adibire ad allevamento o ricovero di animali, fatto salvo quanto prescritto dalle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente, devono rispettare i parametri urbanistici di seguito descritti:

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,50, fatti salvi i silos e le strutture per l'essiccazione e la conservazione di granaglie e foraggi;
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 20,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00;
- Distanza dalle unità edilizie costituenti aggregati abitativi o da abitazioni ed edifici adibiti ad altri usi, ad esclusione di quelli agricoli, situati nelle zone agricole: non inferiore a ml. 90,00 per gli allevamenti suinicoli, ml. 100 per gli altri allevamenti;
- Distanza dalle zone residenziali suburbane e rurali (zone E4 ed EAR): non inferiore ml. 300 quando sottovento; in caso contrario:
ml. 100,00 per allevamenti bovini;
ml. 200,00 per allevamenti avicunicoli;
ml. 250 per gli allevamenti suinicoli.
- Distanza dai centri abitati (comprese le zone C e D): non inferiore a ml. 300.
- Distacco tra i fabbricati aziendali non residenziali: non inferiore a ml. 10,00.

Per gli allevamenti zootecnici civili aventi una dotazione maggiore o uguale a 1 ha. ogni 40 ql. di peso vivo di bestiame, esistenti alla data di adozione del P.R.G., che non rientrano negli indici e nei parametri di cui al precedente punto è possibile, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, anche l'ampliamento purchè dovuto per adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge; per tali ampliamenti è possibile derogare alle distanze minime prescritte.

Per gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo o industriale, dovranno rispettarsi i disposti di cui alla DGRV 7949/89 e i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie minima del lotto di pertinenza: mq. 10.000 costituente un'unica forma geometrica;
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00;
- Distanza dai confini di proprietà: sulla base della seguente classificazione numerica:
Classe 1:- allevamenti bovini fino a n.150 UCGb (unità capo grosso bovino = 600 kg.)
- allevamenti suini fino a n.capi 400 UCGs (unità capo grosso suino = 100 Kg.)
Classe 2:- allevamenti di bovini da 151 a 1000 capi;
- allevamenti di suini da 401 a 2500 capi;

- allevamenti di galline ovaiole con meno di 7500 capi;
- allevamenti di polli da carne con meno di 15000 capi;
- allevamenti di tacchini con meno di 5000 capi;
- allevamenti di conigli con meno di 2500 capi;

Classe 3:- allevamenti con numero di animali superiore a quello della classe 2 non inferiore a:

classe numerica	distanza ml.
1	15
2	30
3	50

- Distanza dal ciglio della strada: Art. 8 punto 2;
- Distanza dalle unità edilizie costituenti residenze civili sparse situate nelle zone agricole: sulla base di un sistema di valutazione a punteggio, definito in funzione di:
 - numero di animali allevati (classificazione numerica di cui al punto precedente);
 - tipologia costruttiva dell'ambiente di stabulazione di seguito descritta.

A - Tipologia dell'ambiente di stabulazione e sistema di pulizia (max punti 40):

- a1 - allevamenti bovini, vacche da latte e vitelloni all'ingrasso:
- punti 0: stabulazione su lettiera; grigliato con ricircolo di deiezioni deodorizzate; pulizia meccanica giornaliera;
 - punti 20: grigliato con vasche sottostanti di accumulo; grigliato con pulizia per trascinamento.
- a2 allevamenti bovini, vitelli e carne bianca: punti 30.
- a3 allevamenti suini: - punti 0; stabulazione su lettiera;
- punti 10: grigliato totale con ricircolo di deiezioni deodorizzate; vasche sottostanti con trattamenti elettrolitici;
 - punti 30: grigliato parziale con altri sistemi di pulizia;
 - punti 40: pavimentazione piena e pulizia manuale;
- a4 allevamenti di galline ovaiole: - punti 30;
- a5 allevamenti di avicoli allevati a terra: - punti 20;
- a6 allevamenti di conigli: - punti 30;

B - Sistema di ventilazione:

- punti 0: ventilazione naturale;
- punti 20: ventilazione mista naturale-forzata;
- punti 40: ventilazione forzata.

C - Sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni:

- punti 0: vasche coperte; concimaie letame;
- punti 5: vasche scoperte con prodotto non in movimento (purchè il tempo massimo non sia inferiore a 6 mesi, tempo necessario per una sufficiente deodorizzazione dei liquami);
- punti 10: vasche con deodorizzazione per ossigenazione;
- punti 20: vasche ed impianti di depurazione; vasche scoperte di allevamenti avicunicoli.

- Distanza minima tra gli insediamenti zootecnici intensivi e le zone residenziali suburbane e rurali (zone E4, EAR, nuclei Istat) non inferiore a:

Punteggio	classe dimensionale 1	classe dimensionale 2	classe dimensionale 3
	m.	m.	m.
0 - 30	100	200	300
31 - 60	150	250	400
61 - 100	200	400	500

- Distanza minima tra gli insediamenti zootecnici intensivi e i centri abitati (zone A, B, C, D e F) non inferiore a:

Punteggio	classe n.1 ml.	classe n.2 ml.	classe n.3 ml.
0 - 30	100	200	300
31 - 60	150	300	500
61 - 100	200	400	700

- Distacco tra i fabbricati aziendali non residenziali: non inferiore a ml. 10,00;

2.8 - serre fisse: devono rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie minima del lotto di pertinenza: mq. 10.000 costituente un'unica forma geometrica;
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00;
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00;
- Distanza dal ciglio della strada: Art. 8 punto 2;
- Distacco tra i fabbricati a destinazione diversa: non inferiore a ml.10,00.

I parametri sopra indicati si applicano con le modalità e i limiti quantitativi previsti dalla L.R. 24/85.

2.9 - Attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria

Valgono le disposizioni previste per gli annessi rustici.

2.10 - Piantate e filari arborei a corredo di annessi rustici ed attrezzature aziendali

Nell'edificazione in zona agricola si consiglia l'alberatura dei percorsi di accesso o poderali con filari costituiti da essenze arboree ad alto fusto, poste a dimora nel rispetto di quanto di seguito riportato:

- interasse tra pianta e pianta non superiore a ml. 6,00;
- altezza di ciascuna pianta non inferiore a ml. 1,20 o diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal suolo, non inferiore a cm. 8 (otto).

2.11 - Allevamenti ittici ed impianti di acquacoltura

Nelle zone agricole possono essere creati allevamenti ittici e impianti di acquacoltura limitatamente alle zone E2, nel rispetto della L.R.19/1998.

Per le sole attrezzature di servizio all'attività è concessa la possibilità di edificare annessi aventi superficie coperta non superiore a mq. 50,00, con i seguenti parametri urbanistici:

- Distanza minima dai confini di proprietà: ml. 20;
- Distanza minima dalle abitazioni: ml. 20;
- Distanza minima dai fabbricati non a servizio dell'impianto: ml. 10.

2.12 - Altri edifici e manufatti

Per i restanti edifici esistenti nelle zone agricole, diversi da quelli sopra descritti, e ad eccezione di quelli soggetti a demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali degli edifici stessi recuperandone, in tal senso, materiali e tecniche costruttive.

3. Cambiamento di destinazione d'uso

Le abitazioni agricole e gli annessi rustici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. possono cambiare destinazione d'uso solo se la nuova destinazione d'uso prevista è:

- a) per le abitazioni agricole: residenza agrituristica e civile abitazione;
- b) per gli annessi rustici: attrezzature agrituristiche e residenza nei limiti di cui al precedente punto 2.2.B;
- c) quanto previsto nelle specifiche sottozone.

4. Soggetti aventi titolo per edificare e per produrre trasformazioni nelle zone agricole

- a) Sono soggetti aventi titolo per edificare nuove abitazioni agricole, nei casi e secondo le modalità delle presenti norme:
 - l' imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del punto primo dell'art. 3 della L.R. 24/85;
 - le cooperative agricole di conduzione o altre associazioni di conduzione a queste assimilabili;
 - le imprese agricole, singole o associate.Le nuove abitazioni per i lavoratori agricoli possono essere edificate dai soggetti di cui al presente comma qualora questo sia previsto da specifiche disposizioni di legge sui contratti di lavoro o qualora le abitazioni siano connesse all'esercizio dell'azienda agricola.
- b) Ogni altro diverso soggetto ha titolo per eseguire quanto altro previsto dalla normativa di zona.

5 - Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale

I soggetti che fruiranno degli interventi precisati ai precedenti punti e ai successivi articoli dal numero 50 in avanti relativi alle zone agricole, sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni, dovranno inoltre rispettare nella progettazione edilizia le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali di seguito descritte in applicazione dell'articolo 10 L.R. 24/85 ed attenersi, per le zone EAR, alle indicazioni di cui all'allegato B delle presenti norme:

- 1) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti; sono consentite le sopraelevazioni per il raggiungimento dei minimi di altezza nel riutilizzo residenziale di manufatti di servizio quali stalle - fienili di modeste dimensioni.
- ~~2) La pianta finale del fabbricato dovrà essere in genere rettangolare.~~
- ~~3) La profondità del corpo di fabbrica, se nuovo, non dovrà di norma superare i ml. 10.~~
- 4) Il tetto per le nuove costruzioni è prescritto a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza contenuta tra il 30% e il 40%.
Per gli ampliamenti sono ammesse le 4 falde, nel caso preesista e si tratti di preesistenze non recenti. Il materiale di copertura da usare è il coppo o il coppo toscano di cotto, **la tegola in laterizio**, a colorazione naturale.
Negli edifici residenziali e nelle relative pertinenze sono vietate le coperture in fibrocemento. **Per gli edifici non residenziali sono consentiti materiali diversi comunque di caratteristica compatibile con la zona agricola.**
- 5) L'altezza dei corpi di fabbrica, all'intradosso dell'ultimo solaio, dovrà essere contenuta **entro i tra ml. 5,80 e 6,30, per le nuove costruzioni; per gli ampliamenti dovrà corrispondere a quella attigua esistente. Il numero dei piani non può essere superiore a 2 (due) fuori terra (piano terra + 1° piano).**
- 6) Nelle nuove costruzioni ~~Sono assolutamente vietati poggioli, terrazze a sbalzo e scale a giorno nelle nuove costruzioni;.~~ **Sono comunque ammessi balconcini fino ad uno sbalzo di 40 cm con parapetto a ringhiera. I porticati sono ammessi fronte principale nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale.**

- 7) La forometria dovrà essere eseguita con fori rettangolari di larghezza massima pari a ml. 1,00, con lato lungo verticale, e con rapporto tra altezza e larghezza di circa 1,5 ed in ogni caso del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti, nelle case con caratteri ambientali; le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5, per una larghezza max di cm. 12; le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con le finestre.
- 8) Gli infissi esterni dovranno essere in legno pieno a doppio battente in legno dipinto con tinta naturale o verde bottiglia, salvo adeguamento all'esistente e previo parere della C.E., pieghevoli esternamente, arretrati rispetto al filo muro esterno.
- 9) Sono vietati i serramenti in alluminio (o leghe similari) anodizzato naturale e/o dorato, e comunque in tutte le colorazioni e i trattamenti brillanti.
- 10) La cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di una misura compresa tra i 20 e i 40 cm. e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature.
- 11) La gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino agli spigoli del fabbricato; sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.
- 12) I camini, se previsti, per la parte verticale, dovranno risaltare dalle murature, con sporgenza compresa tra i 15 e 25 cm. ed essere opportunamente sagomati; in corrispondenza della cornice di gronda dovranno pure risaltare rispetto ad essa; la parte terminale dovrà essere rivestita con mattoni in foglio ed intonacati e dovrà terminare con forme tradizionali, con eventuale copertura in coppi a due falde; sono consentite canne fumarie interne con terminale come sopra precisato.
- 13) Il materiale esterno da usare, preferibilmente, sarà l'intonaco con colore incorporato oppure intonaci a civile tinggiati con colori a base di calce; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmo o altri materiali. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco, alla gamma delle terre di tonalità chiara e il coccio pesto, con risalto di tono più scuro per gli infissi dipinti, a meno che non vi siano tracce di colore originario chiaramente individuabili, nel qual caso sono da confermare.
- 14) L'eventuale costruzione di annessi rustici, dovrà essere realizzata con materiali il più possibile analoghi a quelli precisati per la residenza, salvo che per la forometria e salvo diverse esigenze documentate.
- 15) Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra citati, nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati che già presentino una loro precisa morfologia, allo scopo di migliorare l'intervento globale e di unificare la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Art. 50 - ZONA E2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione agricola produttiva

Comprende le parti del territorio agricolo comunale in cui è prevalente la presenza di aziende soggette ad "elevata tutela" e a "tutela". Tali parti inoltre sono caratterizzate dalla diffusione di colture a seminativo e arborato e dalla presenza di terreni aventi buone caratteristiche agronomiche.

Attuazione del P.R.G.

In tale sottozona le abitazioni agricole e gli annessi rustici, ad integrazione di quanto stabilito al precedente art.49, devono rispettare anche i parametri di seguito descritti:

Abitazioni agricole: come al punto 2 del precedente art. 49;

Annessi rustici e attrezzature di tipo aziendale: come al punto 2 del precedente art. 47.

Art. 51 - ZONA E3 - Zona agricola mista

Comprende le parti del territorio agricolo comunale caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzabili contemporaneamente per scopi agricolo - produttivi e scopi residenziali.

Attuazione dei P.R.G.

Fatto salvo quanto in precedenza stabilito per la sottozona E2, in questa sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- le nuove residenze di cui all'art.5 della L.R. 24/85 dovranno essere comprese negli aggregati abitativi di cui all'ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 24/85 con raggio massimo di mi. 100.

Art. 52 - ZONA E4 - Zona agricola con preesistenze insediative

Trattasi di aree caratterizzate da preesistenze insediative, situate al di fuori del centro edificato, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali, che debbono comunque essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio rurale.

Attuazione dei P.R.G.

E' consentito l'intervento diretto per i seguenti interventi edilizi:

A) Nuove Costruzioni

La saturazione e l'edificabilità dei lotti liberi avviene solo in presenza di opere di urbanizzazione. Non sono utilizzabili ai fini edificatori i lotti derivanti da frazionamenti, avvenuti successivamente alla data di adozione delle presenti norme, volti a riutilizzare le volumetrie già conteggiate in precedenti concessioni edilizie.

B) Interventi su edifici esistenti

Sono sempre ammessi, per tutti gli edifici esistenti, anche in assenza della disponibilità della superficie minima del rapporto di densità edilizia, della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario i seguenti interventi:

- per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 della L. R. 24/85 le modalità di intervento di seguito descritte con specifici gradi di protezione;
- restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione;
- l'ampliamento come previsto al punto 2.2.B dell'art.49, l'ampliamento sarà sempre possibile, nel rispetto delle successive norme tecniche.

Non sono ammessi:

- la costruzione di nuovi annessi rustici e la variazione d'uso di fabbricati residenziali ad annessi rustici destinati ad attività moleste alla residenza.

- gli allevamenti zootecnici intensivi.

Ogni intervento edificatorio nella sottozona E4 è inoltre sottoposto alle seguenti norme:

1. Edificazione di edifici residenziali nei lotti liberi

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,50 mc/mq.; nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria ogni costruzione unifamiliare non potrà superare il volume di mc. 600 ed ogni costruzione bifamiliare il volume di mc. 1 000;
- tipologia edilizia: abitazioni unifamiliari, bifamiliari, in linea;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: mi. 7,00;
- distanza minima dalla strada: Art. 8 punto 2 delle N.T.A, salvo la prescrizione di allineamenti obbligatori;
- distanza minima dai confini di proprietà: Art. 8 punto 3 delle N.T.A.;
- distanza minima tra edifici: Art. 8 punto 1 delle N.T.A.;

2. Ampliamenti di edifici residenziali

- Volume massimo ammesso per ogni unità immobiliare urbana, compreso l'ampliamento:
mc. 800;
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- altezza massima degli edifici: mi. 7,00;
- distanza minima dalla strada: Art. 8 punto 2; nel caso in cui il fabbricato da ampliare sia ad una distanza inferiore alla distanza minima, con l'ampliamento non si deve sopravanzare verso la strada l'edificio esistente ma è permesso l'allineamento sul fronte strada;
- distanza minima dai confini di proprietà: Art. 8 punto 3 delle N.T.A.;
- distanza minima tra edifici: Art. 8 punto 1 delle N.T.A.;

3. Ampliamenti per adeguamenti igienico - sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la eliminazione di scale esterne

Detto tipo di ampliamento non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni ed eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio e potrà prevedere la formazione di servizi igienici, se mancanti, e la ricomprensione nel volume dell'edificio di scale esterne.

I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni dei Regolamento Edilizio.

L'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne, la costruzione di servizi igienici qualora mancanti e la ricomposizione di scale esterne sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati.

Nel caso di interventi su edifici ubicati nella fascia di rispetto stradale, l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada ma rispettarne l'allineamento e non essere in contrasto con l'art.7 della L.R.24/85.

4. Destinazioni d'uso

Nella sottozona E4 per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti sono ammessi destinazioni d'uso residenziali, commerciali (esercizi di vicinato) e di artigianato di servizio non molesto e non rumoroso.

Sono fatte salve inoltre le destinazioni d'uso esistenti difformi da quelle previste nel 1 comma del presente punto 5 normate all'art.49 punto 4.

Art. 53 - ZONE EAR - Aree o edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85

Comprende gli edifici o gli aggregati rurali che rivestono interesse di carattere storico ambientale secondo la tradizione insediativa locale nel territorio agricolo.

Nel rispetto dei parametri quantitativi espressi dalla L.R. 24/85 per gli edifici censiti sono consentite esclusivamente le operazioni descritte nel 1 comma dell'art. 10 della Legge citata.

Ferme restando le specifiche norme contenute nel presente articolo e finalizzate alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, nei casi in cui tali edifici sia singoli che costituenti aggregazioni complesse (corti agricole) svolgano un ruolo produttivo agricolo, resta confermata per la proprietà la possibilità di accedere ai criteri di intervento definiti per le specifiche sottozone agricole in cui ricade l'aggregato abitativo.

All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale o del singolo edificio, individuata dalle schede dell'allegato B, non potrà essere annessa nessuna nuova costruzione né residenziale né rurale.

Definizioni

Corti agricole di rilevante valore ambientale

Comprende quegli aggregati rurali di interesse storico, artistico e testimoniale, isolati nel territorio agricolo, descritti e censiti nell'Allegato B delle presenti N.T., aventi caratteri morfologici definiti e riconoscibili e le aree ad essi contigue di valore ambientale e paesistico, che possono considerarsi parte integrante degli stessi.

Attorno agli edifici di cui al presente articolo, limitatamente ai casi previsti negli elaborati grafici del presente P.R.G., oltre ai limiti di zona, per gli edifici e complessi monumentali sussiste un vincolo di inedificabilità avente un raggio non inferiore a ml. 150 mentre per edicole, capitelli ed altri particolari edifici, compatibilmente con i vincoli esistenti all'intorno, il vincolo di inedificabilità è esteso a una fascia avente un raggio di ml.100.

Gli edifici che sorgono all'interno delle fasce di rispetto così determinatesi possono essere oggetto di interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia.

Edifici ed aggregati edilizi rurali di valore architettonico e ambientale

Comprende quegli insediamenti di interesse architettonico, ambientale e testimoniale, esistenti nel territorio agricolo, descritti e censiti nell'Allegato B delle presenti N.T., il cui recupero e la cui salvaguardia assume rilevanza ai fini di tutela dei caratteri del paesaggio agrario.

Attuazione del P.R.G.

Gli interventi trasformativi di questa sottozona , che determinano variazione degli indici urbanistici, devono essere regolamentati mediante un Piano di Recupero, di cui al precedente art. 3, mentre categorie e modalità di intervento sono definite nelle specifiche schede di cui all'Allegato B della presenti N.T..

In ogni caso sia in presenza di interventi diretti o con Piano di Recupero che con altro strumento attuativo, al fine di individuare con precisione gli edifici o parti degli

stessi sottoposti a specifici gradi di protezione e le caratteristiche materiali delle trasformazioni sia per gli edifici che per le aree di pertinenza, ad integrazione o maggior specificazione delle documentazioni previste per gli interventi in oggetto dovranno essere presentati gli elaborati previsti dall'art. 3.

In questa sottozona tutti i volumi comunque legittimati, che non sono individuati negli elaborati grafici del P.R.G. e che non sono parte integrante di un edificio in quanto da esso disgiunti, se le prescrizioni proprie della categoria di intervento applicata a questo non lo vietano, possono essere demoliti e accorpati all'edificio stesso, purchè nel rispetto dei suoi caratteri formali e tipologici, nonché dei distacchi e delle distanze previsti all'art. 8.

Negli annessi rustici, elementi architettonici quali colonne e pilastri, paraste e lesene, posti sui muri d'ambito e nei portici, costituiscono sempre oggetto di salvaguardia e recupero, quali che siano le categorie di intervento previste. Porticati e intercolunni esistenti possono essere occlusi soltanto ricorrendo a tecnologie e ad elementi che ne consentano la piena intelligibilità e possano essere rimossi senza costituire pregiudizio all'assetto statico e formale.

Categorie di intervento degli edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85

Si individuano tre categorie di intervento a cui sottoporre gli edifici sulla base di specifici gradi di protezione attribuiti ad ogni edificio riportati nell'Allegato B delle N.T.A. con le relative schede di rilevamento dei beni ex art. 10 L.R. 24/1985.

Nei casi relativi ai gradi di protezione 1 e 2 è consentito il recupero a fini residenziali, nel rispetto delle prescrizioni della sottozona in cui l'edificio è ubicato, di annessi rustici preesistenti in appoggio ai fabbricati, non più funzionali ai fini produttivi, purchè non precari e non aventi le caratteristiche di superfetazione, nel rispetto integrale delle precedenti prescrizioni nonché delle seguenti:

- i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestratura in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. E' consentita la apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
- i materiali con cui si eseguono i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea nel tetto e nei solai ove costituiscano elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista o intonacata.

1) Risanamento conservativo: edifici con grado di protezione 1

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare, insieme, il valore storico ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani lesene, ecc.);
- conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti, senza modificazione della quota di calpestio originaria e delle originarie modalità costruttive e dei materiali;
- conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio, anche in deroga alle norme igienico sanitarie;

- conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o a giardino;
- possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione; possibilità di limitati spostamenti e/o costruzioni e/o demolizioni di tramezzature;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario, nei limiti della normativa igienico-sanitaria;
- possibilità di inserire scale secondarie e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati artificialmente, con ventilazione forzata e punti cottura, sistemati in nicchia, in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con gli stessi materiali e soluzioni originarie;
- conservazione e ripristino degli intonaci originari, che devono essere eseguiti con malte e tinte analoghe a quelle originarie.
Le tinteggiature dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili esistenti pari a ml. 2,50; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminare le superfetazioni, poggioli, ecc. ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di mantenere terrazze o poggioli aggiunti nonché costruirne di nuovi.

2) Ristrutturazione con conservazione e/o ripristino tipologico: edifici con grado di protezione 2

Riguarda edifici minori rappresentativi della tradizionale tipologia agricola locale di cui interessa conservare le caratteristiche architettoniche esistenti esterne od interne quale documento di cultura architettonica e recuperarne, laddove modificati, i caratteri originari; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio che ripristini gli originali caratteri deducibili dall'organismo esistente.

Al fine di dare piena utilizzazione a tali edifici le altezze massime e quelle medie potranno essere adeguate a quelle necessarie per il raggiungimento delle altezze minime abitabili restando ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili pari a ml. 2,50 tenendo preminente la salvaguardia dei fronti, esclusivamente per gli edifici individuati con il carattere U.E. nelle schede di cui all'Allegato B.

L'intervento potrà prevedere anche la ricostruzione di parti per le quali il degrado statico e/o dei materiali evidenzia impossibilità di recupero. Tali operazioni dovranno prevedere (come pure i consentiti aumenti di altezza per l'adeguamento dei minimi di altezza abitabili) il ripristino delle facciate secondo i caratteri originari degli andamenti delle pendenze e sporgenze dei tetti, nonché dell'apparato decorativo (cornicioni, riquadrature delle forometrie, lesene, ecc.).

Ricostruzioni di parti ed interventi di restauro dell'esistente dovranno attenersi alle indicazioni costruttive e di uso dei materiali previsti all'apposito art. 48 punto 5.

Sono consentite le sostituzioni dei solai per gli slittamenti necessari al raggiungimento delle altezze minime abitabili.

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

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

E' fatto obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con i caratteri originari degli edifici.

E' fatto esplicito divieto di mantenere terrazze e poggioli aggiunti al corpo originario e di costruirne di nuovi.

3) Ripristino tipologico con o senza demolizione e ricostruzione: edifici con grado di protezione 3

Trattasi di edifici fortemente contrastanti sia con il sistema ambientale in cui si collocano, sia con i manufatti edilizi contestuali o più generalmente di corpi edilizi di servizio alla residenza o alla produzione agricola. Questi corpi, di edificazione relativamente recente, trovano collocazione generalmente all'interno di organismi complessi (corti agricole); altre volte, con minor frequenza, quali elementi aggregati o autonomi di edifici isolati di pregio.

Qualsiasi tipo di intervento richiesto per il restauro o la ristrutturazione di questi edifici di costruzione recente, con la sola esclusione della ordinaria manutenzione, dovrà obbligatoriamente sottostare, nei manufatti contrassegnati con il grado di protezione 3, alle seguenti indicazioni:

- sono ammessi interventi sino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente anche attraverso la demolizione del manufatto;
- il ripristino dell'involucro esterno e della copertura dovrà avvenire secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale;
- la riproposizione delle forature dovrà rispettare i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;
- conservare e/o ripristinare gli eventuali elementi originali di valore decorativo, storico, culturale, ed ambientale.

Le cubature di tali corpi di fabbrica potranno essere recuperate per la formazione di nuovo edificato da utilizzarsi per le funzioni consentite.

Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate secondo progetti armonici con gli edifici contestuali di pregio di cui riprenderanno i caratteri tipologici, formali ed architettonici.

Nella loro progettazione è fatto obbligo di attenersi alle indicazioni costruttive ed all'uso dei materiali descritti nell'articolo 49 punto 5.

Le cubature recuperate dovranno dar luogo alla formazione di un unico manufatto edilizio autonomo nel caso di elementi complessi (corti agricole); nel contesto di edifici isolati con grado di protezione 1, eventualmente anche in continuità fisica degli edifici esistenti nel caso di manufatti isolati con grado di protezione 2.

Destinazioni d'uso

Ai fini di perseguire il fondamentale obiettivo della conservazione del patrimonio di valore storico - ambientale appare opportuno incentivare il riutilizzo previa le opportune operazioni di restauro, conservazione e ristrutturazione secondo le specifiche modalità previste per ciascun edificio o sistemi di edifici (corti agricole).

A tal fine appare indispensabile rendere il più possibile articolate le destinazioni d'uso consentite per tali manufatti.

Per gli edifici, di cui al presente articolo, individuati nella cartografia di piano, descritti nelle apposite schede e regolati da specifici gradi di protezione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a)** residenza;

- b)** attività agrituristiche (con ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, ecc.).

CAPO IX - ZONE F: ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI**Art. 54 - ZONE F - Zone per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico**

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale o di uso pubblico.

Attuazione del P.R.G.

In queste zone il P.R.G. si attua con intervento diretto.

- la realizzazione degli interventi trasformativi è generalmente di competenza di specifici Enti Pubblici. E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire a privati la realizzazione delle attrezzature previste subordinando questa alla stipulazione di una convenzione che ne garantisca l'uso pubblico;
- nel caso che l'intervento venga realizzato da privati devono essere rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria: non può superare mc/mq 2,00;
 - Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00;
 - Distanza dal ciglio della strada: Art. 8 punto 2;
- Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00;

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia ad eccezione degli edifici per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione. E' ammesso altresì un ampliamento non superiore a mq. 15,00 per adeguamenti tecnologici ed igienico – funzionali.

All'interno di tali zone, gli interventi trasformativi devono prioritariamente attuarsi nel rispetto delle destinazioni previste; qualora le singole zone non vengano utilizzate nella loro interezza, le parti restanti possono essere utilizzate per la realizzazione di attrezzature e servizi diversi da quelli prioritariamente previsti.

Ferme restando le destinazioni d'uso prioritarie, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di variarle specificando, per ciascun caso, il tipo di attrezzatura che deve essere reinserita. Altresì l'amministrazione comunale può ammettere l'insediamento di attività direzionali – commerciali serventi alle finalità pubbliche proprie della zona laddove ciò si componga in un intervento unitario recepito in un unico progetto e regolamentato da apposita convenzione.

Tali zone non possono essere utilizzate per insediamenti residenziali, fatte salve le abitazioni per il personale di sorveglianza delle attrezzature stesse purché non superiori a 500 mc.

Tali zone non possono essere utilizzate per insediamenti residenziali, fatte salve le abitazioni per il personale di sorveglianza delle attrezzature stesse.

Art. 55 - ZONA F1 - Zona per attrezzature per l'istruzione

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie ecc., oltre all'eventuale abitazione per il custode.

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

Parametri urbanistici

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

- Altezza massima: non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate.

Art. 56 - ZONA F2 - Zona per le attrezzature di interesse comune

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ecc., quali il Municipio, i cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ufficio postale, ecc..

Parametri urbanistici

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%;
- Altezza massima: non può essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima dai confini: art. 8 punto 3 N.T.A.;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: Art. 8 punto 1 delle N.T.A..

Art. 57 - ZONA F3/a - Zona a verde pubblico attrezzato

In queste zone, destinate, a seguito di opportuna piantumazione e dell'allestimento di adeguate attrezzature, al gioco dei bambini ed alla ricreazione nel verde, è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione di quelle strettamente connesse alla funzione di zona (impianti per il gioco, attrezzature di ristoro, ricreative e culturali). Tali attrezzature dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,1 mc/mq.

Attuazione del P.R.G.

L'iniziativa della loro realizzazione dovrà essere di esclusiva competenza comunale; è ammessa la realizzazione e la gestione da parte di privati, a seguito della stipula di apposita convenzione con l'ente pubblico.

L'attuazione di queste zone dovrà avvenire sulla base di progetti atti a definire il sistema del verde descrivendone i tipi di piantumazioni, il loro posizionamento, il trattamento degli spazi scoperti, il posizionamento dei percorsi e degli spazi di sosta, le attrezzature degli stessi, le modalità di formazione degli spazi lastricati, le reti di illuminazione con descrizione dei corpi illuminati, e le reti di irrigazione.

I progetti dovranno inoltre contenere nel caso di formazione di volumi per le destinazioni d'uso consentite, gli esecutivi per la loro realizzazione.

Art. 58 - ZONA F3/b - Zona per attrezzature sportive

Tali zone sono destinate alla formazione di attrezzature sportive e per il tempo libero. Sono altresì ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti, quali locali di ristoro, oltre ad eventuali sedi di associazioni sportive da ricavarsi all'interno degli edifici esistenti ove sarà possibile localizzare l'alloggio per il personale di custodia (massimo 500 mc.) oltre ai locali adibiti a servizi, spogliatoi e docce.

L'attuazione delle opere sopradescritte compete ai soli Enti Pubblici (Amministrazione Comunale, Amministrazione Provinciale, Federazioni e Associazioni sportive del CONI). Con delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, può autorizzare interventi privati in attuazione totale o parziale delle opere previste.

Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazioni sportive, oltre alla parte residenziale per il personale di custodia sarà determinato caso per caso, a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0,1 mc/mq..

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

I distacchi dovranno essere conformi a quanto stabilito per le zone C2.

Si prescrivono i seguenti indici:

- Altezza massima: ml. 8,00 salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;
- Parcheggi primari: non potranno essere di superficie inferiore al 10% dell'area di intervento in aggiunta agli standards relativi alle attività commerciali.

Art. 59 - ZONA F4 - Zona a parcheggio

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

Per le dimensioni e le caratteristiche se non sono specificate per la singola zona vale quanto prescritto all'art. 10.

Art. 60 - ZONA F5 - Zona per le attrezzature tecnologiche

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche; in esse possono essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine elettriche e telefoniche, depositi, magazzini, officine, ecc..

Entro tali ambiti viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml. 5,00 e di ml. 10,00 dai fabbricati, l'altezza massima di 6,00 m, mentre per i rimanenti indici stereometrici saranno riscontrati in relazione alla specifica esigenza connessa al singolo progetto.

Art. 61 - ZONA F6 - Zona del cimitero

Comprendono le aree destinate alle attrezzature cimiteriali.

In queste zone ogni intervento deve essere conforme ai requisiti di legge in materia di polizia mortuaria.

Al di fuori di tali aree si estende una fascia inedificabile di rispetto di cui all'art. 22.

Art. 62 - INFRASTRUTTURE VIARIE

Le aree destinate alle infrastrutture viarie comprendono la sede stradale, i nodi stradali.

Per le strade esistenti si fa riferimento a quanto previsto dal Codice della Strada.

Le infrastrutture viarie da realizzare per soggetti privati sono oggetto di concessione.

CAPO X°- VARIE**Art. 63- STAZIONI DI RIFORNIMENTO E SERVIZIO**

Tali attrezzature sono consentite in tutte le zone ad eccezione delle Z.T.O.: A e EAR, esclusivamente per le costruzioni di edifici adibiti a stazioni di rifornimento automezzi, stazioni di lavaggio automezzi, officine e servizi di assistenza, magazzini e vendita pezzi di ricambio, bar, ristoranti e tavole calde.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, alla conformità a quanto disposto dai "Criteri Regionali" approvati con DGRV 7/12/99 n.4433 che si intendono recepiti nella presente normativa, è subordinata inoltre alla approvazione e relativa realizzazione di un progetto planivolumetrico unitario.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

Art. 64 - PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

L'individuazione nel P.R.G. del tracciato dei percorsi ciclabili e pedonali potrà subire in fase esecutiva contenute modifiche derivanti dalla non corrispondenza delle indicazioni cartografiche dello stato di fatto.

Tali percorsi dovranno essere realizzati secondo le indicazioni dimensionali di cui all'art. 4 di cui al D.G.R. n. 8018 del 27.12.1991.

Per i privati la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area destinata a percorso pedonale determina la possibilità di conteggiare la medesima a fini edificatori secondo gli indici della zona omogenea adiacente al percorso stesso nonché la corrispondente riduzione dalle distanze minime dai confini.

In assenza della cessione, di cui al comma precedente, gli edifici devono sorgere a una distanza dal percorso pari alla loro altezza con un minimo di ml. 5,00.

Art. 65 - ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO

E' la linea su cui obbligatoriamente deve sorgere l'edificio ovvero su cui deve svilupparsi almeno il 70% del fronte dello stesso.

Art. 66 - VINCOLI

Negli elaborati grafici del Piano sono riportati gli ambiti del territorio comunale sottoposti a particolari vincoli di edificazione derivanti da leggi statali e/o regionali, le aree e gli edifici vincolati ai sensi della L.N.431/85 del Dlg 490/1999 e successive modifiche e integrazioni, in tali zone gli interventi consentiti sono specificati nei singoli articoli nel rispetto delle leggi vigenti:

Vincolo cimiteriale: Art. 22 delle N.T.A.,

Vincolo tecnologico: Art. 22 delle N.T.A.,

Vincolo paesaggistico L.R. 431/85: Art. 23 delle N.T.A.,

Art. 67 - EDIFICI CONDONATI

Gli edifici condonati ai sensi della L.N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, possono essere mantenuti e, salvo diversa indicazione della relativa sottozona, nel rispetto delle superfici e del volume legittimati, possono:

- essere demoliti e ricostruiti al fine di una migliore integrazione con l'edificio contermini;

- essere sostituiti, in armonia con gli altri edifici esistenti, con traslazione della superficie e del volume condonati, per venire accorpati ad altro edificio esistente nel lotto di pertinenza.

Sono comunque fatti salvi eventuali gradi di protezione per singoli edifici.

Art. 68 - IMPIANTI SPORTIVI AD USO PRIVATO

E' consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad esclusivo servizio della residenza o di attività commerciali e turistiche alberghiere.

Nelle zone rurali gli impianti devono essere ricavati nell'area di stretta pertinenza del fabbricato principale entro il limite dell'aggregato abitativo.

Devono essere rispettate le distanze previste dalle singole zone.

La costruzione è subordinata al rilascio di concessione.

CAPO XI°- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**Art. 69 - ABROGAZIONE DEL P.R.G.**

Con l'approvazione del presente P.R.G. decadono tutti gli strumenti urbanistici comunali in contrasto.

Art. 70 - VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ

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

Art. 71 - CONCESSIONI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.R.G.

A seguito dell'approvazione del P.R.G., decadono le concessioni in contrasto con le previsioni dello stesso, fatte salve le concessioni le cui opere siano iniziate precedentemente e vengano completate entro tre anni dal loro inizio.

Art. 72 - MANUFATTI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

I manufatti esistenti, in contrasto con quanto previsto dal presente P.R.G., possono essere oggetto di interventi di adeguamento a quanto disposto dal P.R.G. stesso.

Art. 73 - DEROGHE

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di rilasciare concessione edilizia, in deroga alle prescrizioni del P.R.G., per edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e con le modalità dell'art.80 della L.R.61/85.

Art. 74 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Al presente P.R.G. e alle presenti norme si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 71 della legge regionale 27/06/1985, n 61, con esclusione delle concessioni od autorizzazioni rilasciate, prima della adozione del P.R.G., con la normativa precedente.

INDICE

CAPO I°	GENERALITA'	PAG.
Art. 01	Disposizioni generali	3
" 02	Elaborati del Piano	4
" 03	Attuazione del P.R.G.	4
" 04	Ambiti territoriali di intervento.	7
CAPO II°-	DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE ED ELEMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA	PAG.
Art. 05	Indici urbanistici	8
" 06	Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	8
" 07	Definizioni generali	10
" 08	Distanze	11
" 09	Dotazione delle opere di urbanizzazione a standard urbanistici	13
" 10	Disciplina dei parcheggi	15
" 11	Tipi edilizi	16
CAPO III°	- TUTELA DELL'AMBIENTE	PAG.
Art. 12	Tutela generale dell'ambiente	18
" 13	Ambiti di tutela	18
" 14	Disciplina degli interventi	18
" 15	Disciplina delle aree scoperte	18
" 16	Elementi manufatti, luoghi e aree del capoluogo aventi valore storico, ambientale e culturale	18
" 17	Elementi manufatti luoghi e aree delle zone agricole aventi valore storico, ambientale, culturale e paesistico	19
" 18	Paesaggio agrario	19
" 19	Piante ad alto fusto e macchie arbustive di valore ambientale vincolate	20
" 20	Specie arboree ed arbustive di riferimento	20
" 21	Verde privato vincolato	21
" 22	Zone di tutela e fasce di rispetto	21
" 23	Fasce di rispetto delle acque pubbliche vincolate	23
" 24	Ritrovamenti archeologici	23
" 25	Discarica controllata	23
" 26	Depositi di materiali	23
CAPO IV°-	DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO	PAG.
" 27	Disciplina delle zone omogenee	25
CAPO V°-	ZONE OMOGENEE A: AMBITI URBANI E DEL TERRITORIO COMUNALE DI VALORE STORICO AMBIENTALE	PAG.
" 28	Zone A - Zone di interesse architettonico ed ambientale	26
" 29	Zone A1 - Aree o edifici di interesse storico ambientale del Capoluogo	35
" 30-	Zona A2 - Aree del capoluogo comprendenti edifici di interesse architettonico - ambientale esterni ai perimetri di centro storico	35
CAPO VI°-	ZONE OMOGENEE B E C: PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	PAG.

Art. 31 - Zone BR - Zona di riqualificazione	37
..“ 32 Zona BA - Zona residenziale ambientale di riqualificazione	37
" 33 - Zone B - Zone residenziali di completamento	38
" 34 - Zona B1 - Zona residenziale semintensiva di completamento	40
" 35- Zona B2 - Zona residenziale semiestensiva di completamento	40
" 36 - Zona B3 - Zona residenziale estensiva di completamento	40
" 37 - Zona residenziale con Piani Attuativi approvati	40
" 38 - Zone C- Parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali	40
" 39 - Zona C1 - Zona residenziale di espansione a intervento diretto	42
" 40 - Zona C2 - Zona residenziale di espansione	43
CAPO VII°-ZONE OMOGENEE D - PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	PAG.
Art. 41 - Zone D - Parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva	45
" 42 - Zona D1A - Zona artigianale e commerciale di completamento	46
" 43 - Zona D1B - Zona artigianale e commerciale con PdL approvato	47
" 44 - Zona D1C - Turistico alberghiera	47
" 45 - Zona D2A - Zona artigianale e commerciale di espansione	47
" 47 - Zona D3 - Zona per allevamenti industriali esistenti	48
CAPOVIII°-ZONE OMOGENEE E - PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINAZIONE ALL'AGRICOLTURA	PAG.
" 49 - Zone E - Zone agricole	50
" 50 - Zona E2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione agricola produttiva	60
“ 51 Zona E3 - Zona agricola mista	61
" 52 - Zona E4 - zona agricola con preesistenze insediative	61
" 53- Zona EAR - aree o edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85	63
CAPO IX°- ZONE OMOGENEE F - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI	PAG.
" 54 - Zone F - Zone per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico	67
55 - Zona F1 - Zona per attrezzature per l'istruzione	67
" 56 - Zona F2 - Zona per attrezzature di interesse comune	68
“ 57 - Zona F3/A - Zona a verde pubblico attrezzato	68
" 58 - Zona F3/B - Zona per attrezzature sportive	68
" 59 - Zona F4 - Zona per parcheggi	69
" 60 - Zona F5 - Zona per attrezzature tecnologiche	69
" 61 - Zona F6 - Zona del cimitero	69
" 62 - Infrastrutture viarie	69
CAPO X° - VARIE	PAG.
" 63 - Stazioni di rifornimento e servizio	70
" 64 - Percorsi pedonali e ciclabili	70
" 65 - Allineamento obbligatorio	70
" 66 - Vincoli	70
" 67 - Edifici condonati	70
" 68 - Impianti sportivi ad uso privato	71
CAPO XI°- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	PAG.
Art. 69 Abrogazione del P.R.G.	72

" 70 - Vincoli di inedificabilità	72
" 71 - Concessioni in contrasto con le previsioni del P.R.G.	72
" 72 - Manufatti esistenti in contrasto con il P.R.G.	72
" 73 - Deroghe	72
" 74 - Misure di salvaguardia	72