



COMUNE DI SAN PIETRO IN GU
Provincia di Padova

P.I.

Elaborato

--	--	--

Scala

--

Norme Tecniche di Attuazione **TESTO COORDINATO**

VARIANTE
PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI
(AI SENSI DELL'ART. 7 L.R. N. 4/2005)

P
I
N
T
E
R
V
E
N
T
I
A
N
O



SAN PIETRO IN GU

Sindaco
Gabriella BASSI

U.T.C.:
Responsabile
Dott. Alberto FRANCO
Istruttore Tecnico
Geom. Giovanni Rossi

Elaborato aggiornato con le seguenti varianti:

P.R.G. - D.G.R. n. 2653 del 20/05/1985
Variante - D.G.R. n. 7946 del 22/12/1989
Variante - D.G.R. n. 666 del 21/02/1996
Variante - D.G.R. n. 1577 del 11/05/1999
Variante - D.C.C. n. 12 del 20/04/2001
Variante - D.C.C. n. 26 del 29/06/2001
Variante - D.C.C. n. 54 del 18/12/2001
Variante - D.C.C. n. 43 del 24/09/2001
Variante - D.G.R. n. 4118 del 30/12/2002
Variante - D.C.C. n. 13 del 23/05/2002
Variante - D.C.C. n. 05 del 24/03/2003
Variante - D.C.C. n. 03 del 01/02/2005
Variante - D.G.R. n. 3592 del 22/11/2005
Variante - D.C.C. n. 27 del 21/12/2010

Estremi di adozione: D.C.C. n. del
Estremi di approvazione: D.C.C. n. del

Luglio 2016

RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI
(ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n. 4/2015)

Parte interessata dalle integrazioni:

ex Art. 21.9. Aree private attrezzate per il tempo libero

post **Art. 21.9. Aree a verde privato ed attrezzature per il tempo libero**

Legenda:

Testo eliminato = ~~testo barrato~~

Testo integrato = **testo grassetto**

INDICE GENERALE

articolo 1	disciplina urbanistica e norme di attuazione
articolo 2	elaborati di p.r.g.
articolo 3	zone territoriali omogenee
articolo 4	criteri per la determinazione degli indici e dei parametri metodi di misurazione
articolo 4 bis	parcheggi privati
articolo 5	eliminato
articolo 5 bis	recupero dei sottotetti
articolo 5 tris	materiali costruttivi e di finitura
articolo 6	zona "a" e complessi o edifici isolati di interesse storico architettonico ambientale, esterni al centro
articolo 7	zone b
articolo 8	zone c1
articolo 8bis	zone c1.1
8.4bis	caratteri degli interventi
articolo 9	zone c2
articolo 10	zone d1
articolo 11	zone d2
articolo 12	zone d3
articolo 13	zone d4
articolo 14	zona d5
articolo 15	interventi sull'esistente - settore produttivo
articolo 16	zone e
16.1	sottozona e2a
16.2	sottozona e2b
articolo 16 bis	edifici non più funzionali alla conduzione del fondo
articolo 16 ter	zone e speciali
articolo 17	criteri per la tutela e la riqualificazione ambientale
articolo 18	normativa ambientale
18.1	paleoalvei
18.2	formazioni arboree lineari
18.3	esemplari vegetali
18.4	risorgive e corsi d'acqua
18.5	impiego agronomico dei liquami zootecnici
articolo 19	piano di valorizzazione agrituristica
articolo 20	zone significative
articolo 21	generalità degli interventi
21.1	perimetro zona omogenea
21.2	denominazione zona
21.3	riferimento cartiglio specifico
21.4	eliminato
21.5	aree per l'istruzione
21.6	aree per le attrezzature di interesse comune
21.7.	aree attrezzate a parco gioco e sport
21.8.	aree per parcheggi
21.9.	aree private attrezzate per il tempo libero
21.10.	fasce o zone di rispetto e tutela
articolo 22	interventi sull'esistente
articolo 23	modi d'intervento
articolo 24	caratteri specifici degli interventi
articolo 25	tipologie edilizie
articolo 26	
articolo 27	inquinamento acustico
articolo 28	rischio idraulico

Articolo 1 DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali, concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso. Le norme di attuazione del P.R.G., esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

Si precisa che il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, il Decreto Legislativo 27/12/2002 n. 301 e succ. modificazioni, il testo unico espropri, il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) prevalgono automaticamente sulle disposizioni in contrasto con le presenti N.T.A.

Ai sensi della Circ. Reg. 5 aprile 2000 n. 9 “Indirizzi in materia di prescrizioni tecniche da osservare per la realizzazione di opere pubbliche e private. Obblighi derivanti dalla L. 2 febr. 1974 n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988” in sede di atti autorizzativi:

- 1 l'elaborato progettuale deve recepire ed essere coerente con la caratterizzazione geologica e geotecnica del terreno (cfr. punti A.3 commi 1 e 2; B.2 comma 5; B.5 comma 1 del D.M. 11 marzo 1988);
- 2 la relazione geotecnica è prescritta per tutte le opere oggetto del D.M. 11 marzo 1988 (cfr. punto B. 5 comma 4) mentre la relazione geologica è prescritta per le opere cui fanno riferimento le sezioni di seguito indicate (cfr. punto B.5 comma 2 del D.M. 11 marzo 1988)
 - manufatti e materiali sciolti
 - gallerie e manufatti sotterranei
 - stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo
 - drenaggi e filtri
 - discariche e colmate
 - emungimenti da falde idriche
 - consolidamento dei terreni
 - ancoraggi
 - aree dichiarate sismiche o soggette a vincoli particolari (vincolo idrogeologico, ambientale etc.).

Le relazioni geologica e geotecnica devono avere i contenuti di cui alla Circ. del Ministero dei Lavori Pubblici 24 settembre 1988 n. 30183 e debbono essere presentate all'atto della richiesta degli atti autorizzativi in quanto parte integrante degli atti progettuali.

Articolo 2 ELABORATI DI P.R.G.

Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato n° 15b del Piano Regolatore Generale del Comune di San Pietro in Gu (Padova) che, agli effetti delle previsioni risulta così composto:

Elab.	13.1	Zonizzazione sc. 1:5000
“	13.1.1	Tutela ambiente e paesaggio sc. 1:5000
“	13.1.2	Rappresentazione delle principali emergenze storico,architettoniche paesaggistiche
“	13.2	Reti tecnologiche sc. 1:5000
“	13.3.1	Progetto zona significativa S. Pietro in Gu sc. 1:2000
“	13.3.2	Progetto zona significativa Le Barche sc. 1:2000
“	13.3.3	Progetto zona significativa di Armedola sc. 1:2000
“	14.	Verifica del dimensionamento
“	15.a	Regolamento edilizio
“	15.b	Norme tecniche di attuazione
“	15.c	Repertorio normativo

- 15.d Relazione illustrativa: stato di fatto, progetto, situazione demografica e socio economica

Le prescrizioni alla scala 1:2000 hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scala maggiore. Fanno parte, invece, della fase conoscitiva ed analitica gli elaborati contraddistinti dai numeri da 1.1 a 12.a.

Articolo 3 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

Zone A	(art. 6)
Zone B	(art. 7)
Zone C1	(art. 8)
Zone C2	(art. 9)
Zone DI	(art. 10)
Zone D2	(art. 11)
Zone D3	(art. 12)
Zone D4	(art. 13)
Zone D5	(art. 14)
Zone E	(art. 16)
Zone per l'istruzione	(art. 21)
Zone per attrezzature di interesse comune	(art. 21)
Zone attrezzate a parco, gioco e sport	(art. 21)
Zone per parcheggi	(art. 21)
Zone a verde privato ed attrezzato per il tempo libero	(art. 21)
Zone di rispetto e tutela	(art. 2 1)

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

1. destinazioni d'uso
2. modi d'intervento
3. parametri edificatori
4. caratteri degli interventi

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

Articolo 4 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI METODI DI MISURAZIONE

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G., vengono così determinati:

4.1 Indice di edificabilità territoriale (i.t.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o subzona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di P.R.G.

4.2 Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)

E' il rapporto tra la quantità di volume edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.R.G. destinata ad uso pubblico.

4.3 Indice di copertura (i.c.)

E' il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.R.G.) destinata ad uso pubblico.

4.4 Superficie lorda (s.l.)

E' la superficie ottenuta dividendo per m. 3.00 il volume del fabbricato come sopra conteggiato.

4.5 Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

E' la quantità di volume espresso come edificabile dalla norma di P.R.G. e desumibile:

- a. dall'applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà;
- b. dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi;
- c. dalle quantità espresse nei repertori normativi;
- d. da quantità ricavabili dai grafici di P.R.G.

4.6 Quantità di superficie edificabile

E' la quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

- a. dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o dell'intera zona;
- b. dalla quantità espressa nel repertorio normativo;
- c. Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e della percentuale sul costo di costruzione degli edifici da porre a carico dei concessionari, la superficie utile abitabile corrisponde a quanto recitato all'art. 3 del D.M. 10.05.1977, n° 801.

c.1 Definizione delle Opere d'urbanizzazione primaria

Le strade.

I parcheggi pubblici e gli spazi di sosta strettamente collegati alla viabilità, in misura non inferiore a mq. 3,50 per abitante teorico insediabile

Le fognature e gli impianti di depurazione

Gli acquedotti, le reti telefoniche e d'erogazione dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas.

La pubblica illuminazione.

Le aree a verde pubblico attrezzato, in misura non inferiore a mq. 5,00 - elevati a mq. 8,00 nelle zone residenziali di nuova formazione - per abitante teorico insediabile fatte salve maggiori quantità previste negli elaborati grafici del P.R.G. per specifiche sottozone.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma di diretto servizio all'insediamento.

c.2 Definizione delle Opere d'urbanizzazione secondaria

Le delegazioni comunali, i mercati, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere, in misura complessiva non inferiore a mq. 3,00 per abitante teorico insediabile

Le chiese e gli altri edifici per le funzioni religiose.

Gli asili nido e le scuole materne e dell'obbligo.

Gli spazi pubblici a parco e per lo sport, in misura complessiva non inferiore a mq. 5,00

I parcheggi pubblici, diversi da quelli di cui al punto c1 nella misura di mq. 1,00

I criteri e le quantità delle opere d'urbanizzazione sono quelle di cui agli artt. 22 e 25 della LR 61/85.

4.7 Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti, fino a ml. 1,50, senza sovrastanti corpi chiusi, e le scale aperte fino a m 1,50, senza sovrastanti corpi chiusi e le scale aperte a m. 1.50; per sbalzi superiori si computa solo l'eccedenza.

4.8 Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarda); i sottopochi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato su un locale sottostante e formino con esso inscindibile unità ai fini dell'usufruzione.

4.9 Altezza del fabbricato

E' la distanza fra la quota zero e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; la quota zero è quella della cordonata de marciapiede stradale o del colmo della strada (qualora manchi il marciapiede) sulla quale l'edificio prospetta; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso; l'altezza dei fabbricati in zona artigianale ed industriale è la massima, rispetto alla quota zero definita come sopra, comprese le coperture, ed escluse le antenne, le apparecchiature tecniche, i camini, ecc...

4.10 Altezza delle fronti

E' l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.

4.11 Volume del fabbricato

E' la somma dei prodotti della superficie utile abitabile più l'intera superficie non residenziale di cui al D.M. 10 maggio 1977 per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finiti) e relativamente alle parti emergenti dalla quota zero così come definita al precedente punto; rispetto alla elencazione delle superfici per servizi ed accessori di cui all'articolo 2 dei D.M. vanno aggiunte le scale (anche a modifica dell'articolo 3); dallo stesso computo sono esclusi:

- Porticati ad uso pubblico
- Porticati ad uso privato limitatamente agli edifici con destinazione residenziale, per una superficie complessiva contenuta entro il limite del 20% della superficie coperta del fabbricato;
- Una autorimessa per ogni singola unità abitativa, della superficie di pavimento non superiore a mq. 25 e con altezza massima pari a ml. 2,40;
- I locali seminterrati fino ad una altezza di ml. 0,50 dalla quota zero all'estradosso del solaio;
- le logge rientranti non più di ml. 1,50;
- i volumi tecnici;
- I sottotetti o parti di essi con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, inferiore a ml. 1,50;
- le strutture a carattere precario e temporaneo, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti non coperte, queste ultime con altezza non superiore a ml. 2.5 poste a distanza minima dal confine m.1,50 e con struttura orizzontale piana;
- Tali strutture devono essere realizzate adiacenti al fabbricato principale e devono avere dimensione massima di mq. 20. Qualora fossero realizzate staccate dall'edificio, devono essere rispettate le distanze di zona.

4.12 Distanza dalle strade

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.).

4.13 Distanza dai confini

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

4.14 Distacco tra i fabbricati

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

Articolo 4 bis PARCHEGGI PRIVATI

Ai sensi dell'art. 2 della L. 24/03/89 n. 122, nel caso d'intervento di nuova costruzione nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

- a) per fabbricati residenziali, un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq. 1,00 per ogni 10 mc. di volume; per gli edifici posti in zona “B”; “C1” e “C1.1” ai sensi dell’art. 29 della L.R. 61/85, la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.
- b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq. 15 per ogni 100 mq. (o frazione di 100) di S.u.
- c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq. 500: mq. 15 ogni mq. 100 (o frazione di 100) di Su.
- d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore di mq. 500: mq. 10 ogni mq. 100 (o frazione di 100) di Su
- e) per attività alberghiere sanitarie e simili: un posto auto ogni camera e comunque non meno di mq. 10 ogni 100 mq. (o frazione di 100 mq.) di Su.
- f) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: un posto auto ogni tre posti a sedere e comunque non meno di mq. 10 ogni 100 mq. (o frazione di 100 mq.) di Su.
- g) per attività direzionali e simili: mq. 30 ogni 100 mq. (o frazione di 100 mq.) di Su.

Nelle aree suddette oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

E’ fatto salvo in ogni caso il rispetto delle dotazioni minime prescritte dalla citata L. n . 122/89 (1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione)

Articolo 5 BIS RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Per i fabbricati residenziali esistenti è possibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le finalità ed i limiti previsti dalla L.R. 6 aprile 1999 n. 12. Tale norma non può essere applicata agli edifici vincolati dal PRG, ai sensi dell’art. 28 della L.R. 61/85, dall’art. 10 della L.R. 24/85 e dal D.Lgs n. 42/2004.

Articolo 5 TRIS MATERIALI COSTRUTTIVI E DI FINITURA

Nelle zone “A, B, C1, C2, C1.1, E” per ogni intervento di nuova costruzione, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro o risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti eventualmente consentiti, deve essere osservato quanto, di seguito prescritto.

a) Intonaci e finiture nelle opere murarie.

Per gli involucri degli edifici sono prescritti 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 le vetrine.

È vietato l'uso di piastrellature e 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, ecc).

b) Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

Devono essere in pietra d’uso locale, o in elementi in cotto prefabbricati.

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

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

- c) Abbaini.**
Nel caso di interventi che investono opere esterne soggette a DIA, SCIA o a Permesso di Costruire devono avere le stesse caratteristiche dei tetti con cornicioni e manti di copertura.
Per utilizzare i sottotetti sono realizzabili finestrate in pendenza di falda od abbaini.
- d) Canali di gronda e pluviali**
Se a vista, le grondaie e i pluviali devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame a vista, oppure tinteggiate, in armonia con i colori della facciata. Sono vietate le grondaie e i pluviali di materiale plastico.
- e) Comignoli.**
Non sono ammessi comignoli in eternit, o in altro materiale che non sia consono alle caratteristiche costruttive storiche della zona. Se vengono utilizzati comignoli prefabbricati, questi devono essere rivestiti in laterizio, eventualmente intonacati e devono concludersi utilizzando elementi rispondenti alle modalità costruttive proprie della tradizione locale.
- f) Decorazioni murarie.**
Laddove esistano decorazioni organiche e intrinseche all'edificio, o di pregio, è prescritta la conservazione con eventuali restauri delle parti danneggiate.
- g) Forometria degli edifici**
Negli edifici di valore architettonico anche se non individuati dal P.R.G. come tali, che conservino del tutto o in parte i caratteri originari, le dimensioni dei fori architettonici delle finestre devono attenersi alle proporzioni delle finestrate esistenti; qualora queste non siano rilevabili, o siano state palesemente modificate, la dimensione delle aperture deve attenersi a quella degli edifici contermini più rappresentativi. Sono ammesse porte-finestre con balconi sporgenti dal filo della muratura, al massimo, come il cornicione.
Le vetrine a terra devono essere ripartite secondo un disegno modulare, armonico, avente chiari rapporti dimensionali e formali con la forometria dei piani superiori.
Per i portoncini di ingresso valgono i limiti dimensionali, in larghezza, posti per le finestre; essi possono essere ampliati, secondo le esigenze funzionali, per la formazione di portoni (passi carrai).
- h) Davanzali.**
Se in pietra, devono essere realizzati in lastre di pietra di uso locale.
- i) Serramenti.**
Devono essere preferibilmente in legno, verniciati con colori coprenti, oppure in legno naturale opportunamente trattato.
- Sono vietati i serramenti in alluminio (o leghe similari) anodizzato naturale e/o dorato e comunque in tutte le colorazioni ed i trattamenti brillanti.
 - È prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali le imposte, gli oscuri alla veneta e le gelosie in legno pieno.
- j) Portoni e portoncini**
- Devono essere in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati con colori coprenti nelle stesse tonalità previste per le imposte o gli oscuri alla veneta, oppure in legno naturale opportunamente trattato. Le vetrine a terra possono essere realizzate in legno naturale, o verniciato (vedi serramenti), in metallo verniciato, colorato secondo colori coerenti con la superficie intonacata, oppure in acciaio ossidato.

k) Targhe, scritte e Insegne

- d. Le targhe, 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 cm. 20 dalla stessa.
- e. Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose sugli edifici soggetti a vincolo.
- f. Sono vietate le insegne che attraversano la sede stradale.
- g. I materiali, i colori e le forme devono essere stabiliti in considerazione dei caratteri degli edifici e delle particolarità del luogo urbano.

l) Opere in ferro.

È ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre per poggiali e di inferriate per sopraluci di portoni e portoncini. Tali opere devono essere di grande semplicità ed eseguite con tecnologie tradizionali.

m) Pavimentazioni esterne

- h. Per gli interventi privati, le pavimentazioni e i percorsi delle aree esterne devono essere realizzati, di norma con materiali non impermeabilizzanti, è comunque ammessa la realizzazione in pietra d'uso locale, in cubetti di porfido, o in 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.

n) Tendaggi esterni di protezione

- i. Sono soggetti a SCIA.
- j. La forma di questi accessori si deve attenere al criterio della massima semplicità. I supporti di sostegno sono previsti in materiale verniciato (escluse le anodizzazioni). I tessuti di protezione devono essere realizzati con materiali resistenti, preferibilmente nelle tonalità dei colori bianco, grigio, marrone, verde; le tonalità devono essere in ogni modo in sintonia con i colori della facciata dell'edificio.
- k. Quando i tendaggi sovrastano il suolo pubblico, in nessun caso devono recare pregiudizio alla viabilità veicolare e pedonale. L'altezza minima è fissata in ml. 2,10 dal suolo. Il bordo esterno non deve trovarsi a una distanza inferiore a cm. 50 calcolata dal ciglio del marciapiede verso l'interno e, in ogni caso, la sporgenza massima è fissata in ml. 2,00.

Articolo 6 ZONA "A" E COMPLESSI O EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO AMBIENTALE, ESTERNI AL CENTRO STORICO

6.1 ZONA "A"

Zona che per le sue caratteristiche è dichiarata "area degradata" ai sensi della Legge n° 457/78. Agglomerati che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale.

6.1.1 Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- Le attività commerciali, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile non superiore a mq. 1000 per unità e comunque nel rispetto del D.Lgs 114/98, L.R. n. 15/04 e della Circolare Regionale n° 4 del 05.09.2005 con dotazione di parcheggi secondo quanto stabilito dall'art. 16 della L.R. n. 15/04;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;

- laboratori artigiani e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1000 mc. ed ai sensi dell'art. 41 delle Norme di Attuazione del PTRC non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19/11/1981 (così come sostituito dal D.M. 2/3/87) ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

6.1.2 Modi d'intervento

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme del D.Lgs. n. 42/04 sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti dall'art. 22, i seguenti interventi:

- Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione);
- Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. In scala 1:2000 e secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali relativi gradi di protezione;
- Tipo c) con intervento urbanistico preventivo (P.P., P. di R., P.E.E.P.) per gli interventi diversi dai "tipi a), b)"; è inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione consentita dal grado di protezione, secondo le quantità espresse dal repertorio normativo.

6.1.3 Parametri edificatori

6.1.3.1 Indice di edificabilità

- aree soggette a strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.): secondo quanto indicato dal repertorio normativo;
- edilizia esistente: aumento volumetrico del 20% del volume dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G. purché ultimati fino ad un massimo di mc. 150 per, gli edifici unifamiliari, privi di parti comuni intendendosi come tali anche quelli accostati o sovrapposti, applicabile una sola volta, limitatamente agli edifici con grado d'intervento 6, 7, 8 ed a quelli non numerati. previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto.

6.1.3.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà

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

6.1.3.3 Distanza minima tra fabbricati

- tra pareti finestrate: ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.).

6.1.3.4 Distanza minima dai limiti di zona

- 6.1.3.4a** da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- 6.1.3.4b** da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

6.1.3.5 Altezza

- non superiore alle preesistenze e/o ai fabbricati limitrofi;
- quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.);
- quelle previste dal repertorio normativo.

6.1.3.6 Superficie coperta

nessuna limitazione.

6.1.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

6.2 COMPLESSI O EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO AMBIENTALE ESTERNI AL CENTRO STORICO

Il P.R.G. definisce l'ambito d'intervento di tutela degli edifici di interesse storico architettonico ambientale, comprendente aree, edifici da tutelare e gli immobili contigui, ed il loro grado di protezione (art. 22). Tali ambiti sono da dichiararsi "degradati" ai sensi della Legge n° 457/78. All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

6.2.1 Destinazioni d'uso

La modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti è consentita solo per le seguenti destinazioni: residenziale con un massimo di 1.500 mc. compreso l'esistente, uffici turistico-ricreativi, artigianale artistico e di servizio, pubblici esercizi, servizi e/o attrezzature di interesse comune, a condizione che gli edifici dispongano di adeguate opere di urbanizzazione per le nuove destinazioni. Le attività commerciali e produttive, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile non superiore a mq. 150,00 per unità e comunque nel rispetto del D.Lgs 114/98, L.R. n. 15/04 e della Circolare Regionale n. 4 del 05.09.2005 con dotazione di parcheggi secondo quanto stabilito dall'art. 16 della L.R. n. 15/04.

Le nuove attività commerciali ammesse saranno esclusivamente quelle connesse all'attività agricola.

6.2.2 Modi d'intervento

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme del D.Lgs. n. 42/04; sono ammessi per gli edifici e con i gradi di protezione previsti dall'art. 22, i seguenti interventi:

6.2.2a Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale

- Tipo a) è sempre ammessa la manutenzione ordinaria;
- Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, le prescrizioni date dagli eventuali relativi gradi di protezione ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;
- Tipo c) con intervento urbanistico attuativo (P. di R.): gli interventi diversi dal "tipo b)", anche per la demolizione e ricostruzione, se prevista.
Per gli edifici ricadenti in zona agricola sono consentite anche le destinazioni d'uso della zona agricola in cui ricadono

6.2.2b Edifici contigui agli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale interni all'ambito di tutela

Gli interventi devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli altri edifici di interesse culturale; a tal fine il responsabile dell'ufficio competente, sentita la Commissione Edilizia, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti, nonché l'uso di materiali, finiture e modalità d'intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

- Tipo a) sono ammessi, nel rispetto dell'eventuale grado di protezione, per gli edifici, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3 lettere a, b, c, d, del D.P.R n. 380/01; per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria;
- Tipo b) ampliamento con intervento diretto, entro i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

6.2.3 Parametri edificatori

6.2.3a Indice di edificabilità

- aumento volumetrico del 20% del volume dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G. purché ultimati delle singole unità edilizie, con un massimo di mc. 150 per unità, applicabile una sola volta limitatamente agli edifici con grado d'intervento 6, 7, 8 ed in quelli non numerati, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto;
- per gli edifici ricadenti in zona agricola è ammesso l'ampliamento degli annessi rustici esistenti, nei limiti di una superficie lorda di pavimento compreso l'esistente pari al rapporto di copertura dell'1% del fondo rustico.

6.2.3b Distanza minima da strade e confini di proprietà

ml. 5.00, salvo allineamento predominante delle preesistenze, da valutarsi in sede di C.E.C.

6.2.3c Altezza

non superiori alle preesistenze.

6.2.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

6.2.5 Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

Può essere prescritta, in sede di Permesso di Costruire, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

Articolo 7 ZONE B

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc/mq. e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

7.1 Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività« che, non procurino rumori , fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.000 mc. ed ai sensi dell'art. 41 delle Norme di Attuazione del PTRC non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19/11/1981 (così come sostituito dal D.M. 2/3/87) ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;

- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Le attività commerciali e produttive, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile fino a mq. 1000 e comunque nel rispetto del D.Lgs 114/98, L.R. n. 15/04 e della Circolare Regionale n. 4 del 05.09.2005 con dotazione di parcheggi secondo quanto stabilito dall'art. 16 della L.R. n. 15/04 ed ai sensi dell'art. 41 delle Norme di Attuazione del PTRC non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19/11/1981 (così come sostituito dal D.M. 2/3/87) ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.

7.2 Modi d'intervento

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione), compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70;
- E' comunque consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti purché autorizzate;

Per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria;

Tipo b) nuova edificazione c/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;

Tipo c) secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 22 qualora gli edifici risultino numerati.

7.3 Parametri edificatori

7.3.1 Indice di edificabilità

7.3.1.1 Indice di edificabilità fondiaria: **1,5 mc./mq.**

- edilizia esistente: nel caso l'indice fondiario risulti già completamente utilizzato, è consentito per tutti gli edifici esistenti un aumento volumetrico del 20% del volume dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G. purché ultimati ed in possesso di abitabilità/agibilità, fino ad un massimo di mc. 150 per gli edifici unifamiliari, privi di parti comuni intendendosi come tali anche quelli accostati o sovrapposti applicabile una sola volta e realizzabile anche in più soluzioni, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto;
- nuove edificazioni: utilizzazione dell'indice fondiario anche con accorpamento ad edifici esistenti in aree attigue dello stesso proprietario.
Sono sempre ammesse tipologie uni bifamiliari, a schiera, in linea e a blocco.

7.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

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

7.3.3 Distanza minima dalle strade

- secondo gli allineamenti principali esistenti, o prescritti dal P.R.G.
- in tutti gli altri casi pari a ml. 5.00

7.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

- tra pareti finestrate: ml. 10.00
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga

- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planovolumetriche)

7.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

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

7.3.6 Altezza

quella prevista nel repertorio normativo

7.3.7 Superficie coperta

nessuna limitazione

7.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

Articolo 8 ZONE C1

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

8.1 Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.000 mc.; ed ai sensi dell'art. 41 delle Norme di Attuazione del PTRC non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19/11/1981 (così come sostituito dal D.M. 2/3/87) ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Le attività commerciali e produttive, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile fino a mq. 1000 e comunque nel rispetto del D.Lgs 114/98, L.R. 15/04 e della Circolare Regionale n. 4 del 05.09.2005 con dotazione di parcheggi secondo quanto stabilito dall'art. 16 della L.R. n. 15/04 ed ai sensi dell'art. 41 delle Norme di Attuazione del PTRC non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19/11/1981 (così come sostituito dal D.M. 2/3/87) ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.

8.2 Modi d'intervento

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. del D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione) compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2,70.
- E' comunque consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni,

mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti purché autorizzate;

- per gli edifici con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Tipo b) nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

Tipo c) secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 22 quando gli edifici risultino numerati

Tipo d) secondo quanto previsto dalla scheda d'intervento ai sensi dell'art. 9 della L.R. n' 61/85.

8.3 Parametri edificatori

8.3.1 Indice di edificabilità

8.3.1.1

Indice di edificabilità fondiaria: **1,0 mc./mq.**

- edilizia esistente: nel caso l'indice fondiario risulti già completamente utilizzato, è consentito per tutti gli edifici esistenti un aumento volumetrico del 20% del volume dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G. purché ultimati ed in possesso di abitabilità/agibilità fino ad un massimo di mc. 150 per gli edifici unifamiliari, privi di parti comuni, intendendosi come tali anche quelli accostati o sovrapposti applicabile una sola volta e realizzabile anche in più soluzioni, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto;
- nuove edificazioni: secondo l'indice fondiario
Sono sempre ammesse tipologie uni bifamiliari, a schiera, in linea e a blocco.

8.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

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

8.3.3 Distanza minima dalle strade

- secondo gli allineamenti principali esistenti, o prescritti dal P.R.G.
- in tutti gli altri casi pari a ml. 5.00

8.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

- tra pareti finestrate: ml. 10.00
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planovolumetriche)

8.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

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

8.3.6 Altezza

quella prevista nel repertorio normativo

8.3.7 Superficie coperta

nessuna limitazione

8.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

Articolo 8bis ZONE C1.1

Zone residenziale in nuclei esterni ai centri maggiori

8.1bis Destinazioni d'uso

- le abitazioni agricole;
la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, chioschi, bancarelle, ecc.
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 150 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 800 mc.;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Le attività commerciali e produttive, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile fino a mq. 300,00 per unità e comunque nel rispetto del D.Lgs 114/98, L.R. 15/04 e della Circolare Regionale n. 4 del 05.09.2005 ed ai sensi dell'art. 41 delle Norme di Attuazione del PTRC non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19/11/1981 (così come sostituito dal D.M. 2/3/87) ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.

8.2bis Modi d'intervento

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione) compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2,70,
- E' comunque consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti purché autorizzate;
- per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e la demolizione

Tipo b) nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo i parametri edificatori ed i limiti previsti dal presente articolo

Tipo c) secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 22 quando gli edifici risultino numerati

Tipo d) secondo quanto previsto dalla scheda d'intervento ai sensi della L.R. n' 61/85.

Tipo e) nel caso di edifici o complessi individuati con scheda di dettaglio valgono esclusivamente le previsioni e prescrizioni di quest'ultime.

8.3bis Parametri edificatori

8.3.1bis Indice di edificabilità

8.3.1.1bis

Indice di edificabilità fondiaria: **0,8 mc/mq.**

- edilizia esistente: aumento volumetrico del 20% con un massimo di 150 mc dei fabbricati esistenti ed ultimati alla data di approvazione del P.R.G. purché di tipologia unifamiliare o a questa assimilabile, applicabile una sola volta e realizzabile anche in più soluzioni, previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto;
- nuove edificazioni: nei soli lotti liberi individuati ai sensi del successivo punto 8.3.8bis secondo l'indice fondiario tenendo presente che in ciascun lotto è consentita la costruzione di un solo edificio di volume netto non superiore a mc. 650, fatte salve diverse indicazioni puntuali date dal Repertorio.

8.3.2bis Distanza minima dai confini di proprietà

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

8.3.3bis Distanza minima dalle strade

- secondo gli allineamenti principali esistenti, o prescritti dal P.R.G.
- in tutti gli altri casi pari a ml. 5.00

8.3.4bis Distanza minima tra i fabbricati

- tra pareti finestrate: ml. 10.00
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planovolumetriche)

8.3.5bis Distanza minima dai limiti di zona

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

8.3.6bis Altezza

quella prevista nel repertorio normativo

8.3.7bis Superficie coperta

nessuna limitazione

8.3.8bis Lotti liberi

Per lotti liberi si intendono i lotti non edificati individuati in base ai seguenti criteri:

- superficie fondiaria minima di mq. 600
- figura geometrica regolare
- esclusione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, determinate con riferimento al titolo abilitativo originario o mediante applicazione dell'indice di zona; ciò in particolare va verificato in sede di rilascio del titolo abilitativo nel caso di richieste riguardanti lotti derivanti da frazionamenti catastali successivi alla data di adozione del P.R.G..

8.4bis Caratteri degli interventi

Negli interventi di nuova edificazione e di ampliamento vanno osservate le prescrizioni di cui all'art. 16.2.11 punti a, b, c delle presenti norme. Valgono inoltre le eventuali prescrizioni del repertorio normativo

8.5bis Prescrizioni particolari

Con riferimento ai fabbricati residenziali ricadenti in zona C1.1 già edificati in base agli

artt. 3 e 5 della L.R. 24/85, viene mantenuto il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'azienda agricola costituito ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 24/85 per la parte ricadente in zona agricola. Pertanto tali terreni non possono essere utilizzati per l'edificazione di nuove case di abitazione in zona agricola ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/04.

Articolo 9 ZONE C2

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

9.1 Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.
- Le attività commerciali e produttive, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile fino a mq. 1000 e comunque nel rispetto del D.Lgs 114/98, L.R. n. 15/04 e della Circolare Regionale n. 4 del 05.09.2005 con dotazione di parcheggi secondo quanto stabilito dall'art. 16 della L.R. n. 15/04.
 - studi professionali e commerciali
 - magazzini e depositi commerciali
 - laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 250 mq. di superficie utile c/o un volume massimo di 1.000 mc.
 - attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo)
 - autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio
 - uffici di interesse pubblico
 - tutte le attrezzature pubbliche compatibili

9.2 Modi d'intervento

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione), compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.80 e: comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70
 - E' comunque consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione della Variante Generale, purché autorizzate.
- Per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammissibili, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria

Tipo b) con intervento urbanistico attuativo con utilizzo minimo del 75% dell'edificabilità massima consentita; lo strumento urbanistico attuativo potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 11 della L.R. n. 61/85, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G.

Non si applicano le disposizioni degli artt. 9 e 109 della L.R. n' 61/85 . per. l'esecuzione di interventi diretti di nuova edificazione.

9.3 Parametri edificatori

9.3.1 Indice di edificabilità

aree soggette a strumento urbanistico attuativo: 1.00 mc/mq.

9.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di distanza minima di ml 10,00 tra fabbricati, registrato e trascritto

9.3.3 Distanza minima dalle strade

in conformità all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 , al Codice della Strada di cui al D.Lgs. n.285 del 30.04.1992 e suo Regolamento di attuazione.

9.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

- tra pareti finestrate: ml. 10.00
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche)

9.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

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

9.3.6 Altezza

quella prevista nel repertorio normativo

9.3.7 Superficie coperta

nessuna limitazione

9.3.8 Lotto minimo

per le nuove edificazioni mq. 600

9.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del **repertorio normativo**

9.4.1 Standards

le aree per servizi indicate nella tavola in scala 1:2000 e ricomprese nel perimetro di sottozona sono considerate opere di urbanizzazione primaria; per le quantità eventualmente eccedenti i minimi di legge si procederà ad apposito convenzionamento ai sensi art. 86, L.R. 61/85.

Qualora le quantità indicate negli elaborati grafici e nel repertorio normativo risultino inferiori ai minimi di legge, è fatto obbligo di prevedere comunque aree per opere di urbanizzazione primaria nelle quantità previste dall'art. 25, L.R. 61/85.

Articolo 10 ZONE D1

Zona produttiva per insediamenti industriali artigianali

10.1 Destinazioni d'uso

- costruzioni ad uso industriale ed artigianale, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, eccetto quelli per alloggio di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc. 600;

- magazzini, depositi;
- uffici pertinenti all'attività;
- impianti tecnologici;
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- le attività ed gli impianti specifici connessi alla destinazione principali;

10.2 Modi d'intervento

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del n. D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione). per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria

Tipo b) con intervento diretto nelle zone di completamento, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo e della scheda d'intervento ai sensi dell'art. 30 L.R n' 61/85

Tipo c) con intervento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 11 della L.R. n. 61/85, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G.

10.3 Parametri edificatori

10.3.1 Indice massimo di copertura

60% della superficie fondiaria nel rispetto di quanto previsto nelle schede d'intervento ai sensi dell'art. 30 della L.R. n' 61/85

10.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

- ml. 5.00
- quella individuata nelle schede d'intervento ai sensi dell'art. 30 della L.R. n' 61/85

10.3.3 Distanza minima dalle strade

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

10.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

ml. 10. 00 oppure in aderenza

10.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

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

10.3.6 Altezza massima

non oltre i ml. 12,50

10.3.7 Lotto minimo

per nuovi insediamenti mq. 1000

10.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

10.5 Tutela dell'ambiente

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

Articolo 11 ZONE D2

Zone produttive per insediamenti artigianali commerciali

11.1 Destinazioni d'uso

- le attività artigianali commerciali
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi
- uffici, magazzini, depositi
- impianti tecnici
- casa del custode o dei gestore, con un massimo di mc. 600
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili

11.2 Modi d'intervento

- Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione), per gli edifici con destinazioni non compatibili sono, ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria
- Tipo b) con intervento diretto nelle zone di completamento, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo
- Tipo c) con intervento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 11 della L.R. n. 61/85, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G.

11.3 Parametri edificatori

11.3.1 Indice massimo di copertura

. 60% della superficie fondiaria

11.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

. ml. 5.00

11.3.3 Distanza minima dalle strade

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

11.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

ml. 10.00 oppure in aderenza

11.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

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

11.3.6 Altezza massima

ml. 10.00

11.37 Lotto minimo

per nuovi insediamenti mq. 1000

11.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

11.5 Tutela dell'ambiente

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

Articolo 12 ZONE D3

Zone per insediamenti commerciali ricettivi

12.1 Destinazioni d'uso

- . le attività commerciali
- . le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale studi professionali e commerciali
- . autorimesse
- . attività ricettive (alberghi, ristoranti, sale per manifestazioni e spettacoli, sale da ballo, ecc.)
- . tutte le attrezzature pubbliche compatibili
- . casa del custode o del gestore, con un massimo di mc. 600, limitatamente alle attività commerciali con superficie lorda superiore a mq. 1.000

12.2 Modi d'intervento

- Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione). per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria
- Tipo b) con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo
- Tipo c) con intervento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell' art. 11 della L.R. n. 61/85, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G.

12.3 Parametri edificatori

12.3.1 Indice massimo di copertura

- . 60% della superficie fondiaria

12.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

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

12.3.3 Distanza minima dalle strade

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

12.3.4 Distanza minima tra i fabbricati:

ml. 10.00 oppure in aderenza

12.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

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

12.3.6 Altezza massima

ml. 12.50

12.3.7 Lotto minimo

nessuna limitazione

12.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

12.5 Tutela dell'ambiente

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

Articolo 13 ZONE D4

Zone per insediamenti commerciali direzionali residenziali di espansione.

13.1 Destinazioni d'uso

- le attività commerciali direzionali di qualsiasi categoria in misura non inferiore al 40% del volume complessivo
- residenza in misura non superiore al 50% del volume complessivo
- attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico in misura non inferiore al 10% del volume complessivo (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, nonché servizi postali , ecc .)
- le attività e gli impianti specifici connessi alle destinazioni principali
- studi professionali e commerciali
- autorimesse

13.2 Modi d'intervento

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione).

Tipo b) con intervento urbanistico attuativo (P.P. oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche) che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 11 della L.R. n. 61/85, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G.

Con riferimento alla percentuale da assicurare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, di cui sopra, e delle relative modalità di scomputo, tra il Comune ed il privato richiedente verrà sottoscritta idonea convenzione.

13.3 Parametri edificatori

13.3.1 Indice di edificabilità territoriale

2.5 mc/mq.

13.3.2 Indice massimo di copertura

50% della superficie territoriale

13.3.3 Distanza minima da confini di proprietà:

ml. 5.00

13.3.4 Distanza minima dalle strade:

in conformità all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, al Codice della Strada di cui al D.Lgs. n.285 del 30.04.1992 e al suo Regolamento di attuazione.

13.3.5 Distanza minima tra fabbricati

tra pareti finestrate: ml. 10.00

da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga

tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00

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

13.3.6 Distanza minima dai limiti di zona

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

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

13.3.7 Altezza massima

ml. 9.50

13.3.8 Lotto minimo

quello dello strumento urbanistico attuativo

13.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

13.5 Tutela dell'ambiente

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

Articolo 14 ZONA D5

Zona agro industriale

14.1 Destinazioni d'uso

gli insediamenti di tipo agro industriale, anche non collegati funzionalmente al fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione ed alla commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura

le residenze di servizio per la conduzione dell'azienda, con un massimo di mc. 600

14.2 Modi d'intervento

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione), per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria

Tipo b) con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. in scala 1:2000; ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

Tipo c) con intervento urbanistico attuativo che potrà prevedere, nel rispetto dell'art. 11 della L.R. n. 61/85, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.R.G.

14.3 Parametri edificatori

14.3.1 Indice massimo di copertura

50%

14.3.2 Distanza minima da confini di proprietà

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

14.3.3 Distanza minima dalle strade

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

14.3.4 Distanza minima tra i fabbricati

ml. 10.00 oppure in aderenza

14.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

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

14.3.6 Altezza massima

secondo esigenze produttive

14.3.7 Lotto minimo

per le nuove edificazioni mq. 1.500

14.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

14.5 Tutela dell'ambiente

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature d'alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti dagli spazi pubblici e dalle aree agricole contigue

Articolo 15 INTERVENTI SULL'ESISTENTE - SETTORE PRODUTTIVO

Le attività industriali, artigianali e commerciali ubicate "fuori zona" sono suddivise in quattro categorie:

- I. attività esistenti da confermare
2. attività esistenti da bloccare
3. attività esistenti da trasferire
4. attività esistenti ampliabili ai sensi della variante al P.R.G. - L.R. n' 11/87, approvata con D.G.R. n' 197 del 24 gennaio 1992
5. attività esistenti normate con scheda d'intervento ai sensi dell'art. 30 della L.R. n' 61/85

15.1 Attività esistenti da confermare

15.1.1 Modi d'intervento

Tipo a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lettere a, b, c, d, del D.P.R. n. 380/01

Tipo b) con intervento diretto secondo le indicazioni riportate nella dettagliata scheda tecnica da eseguirsi in conformità alla L.R. n' 11/87

15.1.2 Parametri edificatori

Integralmente riportati nella scheda tecnica

15.1.3 Caratteri degli interventi

Integralmente riportati nella scheda tecnica

15.2 Attività esistenti da bloccare

15.2.1 Modi d'intervento

Tipo a) sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3, lettere a, b, c, d, del D.P.R. n. 380/01

Tipo b) strumento urbanistico attuativo volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque con un massimo di 2,5 mc/mq. La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle specifiche della zona in cui ricade l'attività da trasferire. Sono esclusi interventi di questo tipo su immobili di attività ricadenti in zona agricola.

15.3 Attività esistenti da trasferire

15.3.1 Modi d'intervento

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

Tipo b) strumento urbanistico attuativo volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque con un massimo di 3 mc/mq. La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle specifiche della zona in cui ricade l'attività da trasferire

15.4 Attività esistenti ampliabili ai sensi della variante al P.R.G. L.R. n° 11/87, approvata con D.G.R. n° 197 del 24 gennaio 1992

Si conferma la validità della variante al P.R.G. ai sensi della L.R. n' 11/87, che si intende integralmente riportata, per tutte le attività la cui richiesta è stata accolta, con l'esclusione di quelle in contrasto con l'art. 41 del P.T.R.C. vigente, nonché di quelle in contrasto con le previsioni della presente variante al P.R.G.

15.5 Attività esistenti normate con scheda d'intervento ai sensi dell'art. 30 della L.R. n' 61/85 fuori zona (schede n° 1 2,3 4 5 6 7 8)

15.5.1 Modi d'intervento

Tipo a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. n. 380/01.

Tipo b) con intervento diretto secondo le indicazioni riportate nella dettagliata scheda tecnica eseguita ai sensi dell'art 30 della L.R. n' 61/85.

Gli interventi di ampliamento devono prevedere la ristrutturazione dei volumi esistenti, nel senso che il nuovo volume deve essere coerentemente integrato con quello esistente, nel rispetto della tipologia, dell'altezza ecc., deve essere prevista la sistemazione dell'intera area di pertinenza ed il complesso delle operazioni è assoggettato a convenzionamento.

Nel caso di contrasto tra la scheda grafica e le misure indicate nel disegno, prevalgono queste ultime.

Articolo 16 ZONE E

Valgono le disposizioni della Legge Regionale n. 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni le cui prescrizioni urbanistico edilizie sono parte integrante di questa normativa.

Suddivisione della zona agricola

La zona agricola del territorio Comunale è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- Sottozona E2a Zona di primaria importanza per la funzione agricola produttiva e di particolare interesse naturalistico ambientale
- Sottozona E2b Zona di primaria importanza per la funzione agricola produttiva

16.1 SOTTOZONA E2a

16.1.1 destinazioni d'uso

- case di abitazione per la conduzione del fondo
- annessi rustici (silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli); allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.)
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili

Sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19 novembre 1981, le cave e le industrie estrattive, discariche, i depositi di materiali

16.1.2 modi d'intervento

Tipo a) sono sempre ammessi, per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con "zona", gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/01

Tipo b) interventi di nuova edificazione ed ampliamento con i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

Tipo c) secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali relativi gradi di protezione

16.1.3 PARAMETRI EDIFICATORI

16.1.3a indice di edificabilità

Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 43,44 e 45 della L.R. n. 11/04.

16.1.3b nuove costruzioni di case di abitazione

L'edificazione di nuove case di abitazione è disciplinata dall'art. 44 della L.R. n. 11/04 e succ. modificazioni ed integrazioni; essa deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo. Qualora l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, la nuova casa di abitazione dovrà essere ubicata nei pressi o comunque nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali, o comunque ad una distanza non superiore a ml. 100 dagli edifici esistenti

16.1.3c ampliamenti residenziali

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 44 della L.R. n. 11/04 e succ. modificazioni ed integrazioni; per gli edifici di interesse storico ambientale valgono le disposizioni di cui all'art. 22 relativo ai gradi di protezione

16.1.3d nuove costruzioni di annessi rustici

La realizzazione di nuovi annessi rustici va considerata un miglioramento fondiario ed in quanto tale, deve essere conveniente da un punto di vista economico, proporzionata alle esigenze del fondo ed idonea dal punto di vista tecnico agli scopi che si intendono perseguire. Tali caratteri devono essere evidenziati nella relazione tecnico agronomica, che deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire. La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'art. 44 della L.R. 11/04 e succ. modificazioni ed integrazioni.

16.1.3e ampliamenti di annessi rustici

l'ampliamento di annessi rustici segue le stesse norme previste per la nuova edificazione

16.1.3f allevamenti intensivi

l'edificazione di allevamenti intensivi, come definiti negli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/04 e nella DGRV n. 856 del 15.05.2012 non è ammessa

16.1.4 distanza minima dalle strade

per le nuove edificazioni quella prevista dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, dal Codice della Strada di cui al D. Lgs. n. 285/92 e dal suo Regolamento di attuazione. Per gli ampliamenti è concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purché non sopravanzi rispetto al fronte stradale

16.1.5 distanza minima dai confini di proprietà

per le abitazioni e gli annessi rustici (escluse le stalle): ml. 5.00

per le stalle e concimaie: ml. 25.00 (ml. 100.00 per gli allevamenti suinicoli civili).

16.1.6 distanza minima tra fabbricati (escluse le stalle)

tra pareti finestrate: ml. 10.00

da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga

tra pareti cieche: in aderenza a ml. 5.00

16.1.7 distanza minima delle stalle e concimaie

dalle abitazioni: ml. 30.00 (ml. 100.00 per gli allevamenti suinicoli civili)

dall'abitazione del conduttore del fondo: ml. 20.00 (stalle) ml. 30.00 (concimaie).

ml. 100.00 (per gli allevamenti suinicoli civili)

16.1.8 distanza minima dai limiti di zona

per le abitazioni: ml. 5.00

per gli annessi rustici: ml. 10.00

per le stalle e concimaie: ml. 50.00

per allevamenti suinicoli e relative concimaie: ml. 100.00

16.1.9 altezza massima

per le abitazioni e gli annessi rustici: ml. 7.50

per le stalle: ml. 4.50 in gronda

attrezzature agricole speciali, secondo le esigenze produttive, previo parere favorevole della commissione edilizia in merito, in particolare, alla valutazione dell'impatto ambientale

16.2 SOTTOZONA E2b

Per la sottozona E2b valgono le stesse norme di cui alla sottozona E2a con l'aggiunta della possibilità di realizzare allevamenti intensivi con le seguenti norme:

16.2.1 Indice di copertura

• secondo quanto previsto negli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/04 e nella DGRV n. 856 del 15.05.2012

16.2.2 Altezza

• 4.50 ml.

16.2.3 Distanza dalle strade

- come dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, dal Codice della Strada di cui al D. Lgs. n. 285/92 e dal suo Regolamento di attuazione

16.2.4 Distanza dai confini di proprietà

- secondo quanto previsto negli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/04 e nella DGRV . 856 del 15.05.2012

16.2.5 Distanza dalle zone territoriali diverse dalla "E"

- secondo quanto previsto negli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/04 e nella DGRV . 856 del 15.05.2012

16.2.6 Distanza dai fabbricati

- secondo quanto previsto negli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/04 e nella DGRV . 856 del 15.05.2012.

16.2.7 Distanza delle concimaie dalle abitazioni

- secondo quanto previsto negli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/04 e nella DGRV . 856 del 15.05.2012.

La distanza dalle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile pubblico è definita dalla delibera della G.R. 22 dicembre 1989 n° 7949 per gli allevamenti bovini ed avicunicoli ed in misura doppia per gli allevamenti suinicoli.

Lungo i confini dell'area di pertinenza di nuovi allevamenti e annessi rustici dovrà essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto, con interasse non superiore a 5.00 ml. La distanza della fila esterna dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a 3.00 ml.

Gli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali alle esigenze del fondo sono normati con scheda redatta ai sensi dell'art. 4 L.R. n° 24/85.

Il P.R.G. individua e definisce i criteri d'intervento sugli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, tramite una dettagliata scheda d'intervento redatta ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 24/85.

16.2.8 Destinazioni d'uso

quelle consentite dalla scheda di intervento.

16.2.9 Modi d'intervento

Tipo a) su tutto l'esistente è sempre ammesso la manutenzione ordinaria.

Tipo b) con intervento diretto secondo le indicazioni e prescrizioni della dettagliata scheda d'intervento.

16.2.10 Parametri edificatori

Secondo quanto previsto nella scheda d'intervento; per quanto non indicato valgono le norme della zona di appartenenza.

16.2.11 Prescrizioni

- 1 dovrà essere mantenuto lo stesso accesso aziendale
- 2 dovrà essere costituito un vincolo di non ulteriore edificazione di annessi rustici sul fondo di pertinenza evidenziato nella scheda tecnica
- 3 dovrà essere costituito un vincolo decennale di non alienazione a persona diversa dai parenti fino al secondo grado, in linea retta o collaterale in analogia a quanto disposto dagli art. 5 e 8 della L.R. n° 24/85

- 4 l'intervento dovrà essere realizzato con inizio lavori entro 5 anni dalla data di approvazione della presente Norma pena la decadenza di quanto previsto dalla scheda.
- 5 le superfici c/o volumi esistenti espressi nelle schede non potranno essere comunque superiori a quanto previsto dal sistema di calcolo contemplato dall'art. 4 delle N.T.A.

La nuova edificazione nelle zone agricole deve avvenire:

- a. nel rispetto dell'ambiente agricolo, rispettando il modello insediativo di eventuali fabbricati attigui disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, ecc.
- b. nel rispetto dei caratteri tipologici e formali degli edifici di interesse storico architettonico ambientale e secondo i gradi di protezione previsti (art. 22)
- c. sulla base dei seguenti criteri:
 - edificio coperto da tetto a falde congiunte sul colmo, con l'inclinazione tradizionale
 - le falde dei tetti non devono sporgere oltre i 60 cm. dalle linee di facciata
 - il manto di copertura deve essere in coppi, eventuali altri materiali di copertura dovranno essere espressamente autorizzati e motivati
 - è vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed, in generale sopra tutte le aperture degli edifici
 - le coperture e forometrie in contrasto con le caratteristiche morfologiche del costruito, secondo le presenti norme, vanno ricondotte alle tipologie ammesse, per gli edifici con grado d'intervento 1, 2, 3, 4, 5, mentre sono indicative per le costruzioni recenti
 - scale disposte all'interno dell'edificio
 - murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale
 - grondaie di raccolta delle acque dovranno essere di tipo a canale curvo ,
 - i camini devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali
 - nelle vicinanze di preesistenze di particolare pregio c/o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica
 - nell'ambito di edilizia tradizionale si possono realizzare esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiosi sporgenti a sbalzo
 - la forometria deve essere improntata a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali. Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno
 - nei casi d'intervento sull'esistente (art. 3, lettere a,b,c,d del D.P.R. n. 380/01) i caratteri di cui sopra sono da ritenersi indicativi e non prescrittivi e saranno quindi valutati caso per caso dalla Commissione Edilizia.

Articolo 16 BIS EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE **DEL FONDO**

La riconversione degli annessi rustici non più funzionali comporta il divieto di costruire nuovi annessi sul fondo di pertinenza.

Le indicazioni e prescrizioni delle schede sono possibili qualora non comportino aumenti di volume. Sono esclusi interventi di demolizione e ricostruzione salvo che le nuove costruzioni rientrino nelle "normali" fattispecie previste dalla LR 24/85.

In sede di richiesta del titolo abilitativo per gli interventi previsti dalle nuove schede deve essere presentata una relazione agronomica a dimostrazione della cessata funzionalità degli annessi rispetto al fondo rustico/azienda agricola (ciò in particolare in riferimento agli eventuali annessi di recente costruzione ai sensi della L.R. 24/85); in tale sede la documentazione relativa allo stato di fatto dovrà

essere integrata, fornendo una documentazione fotografica completa di tutti gli annessi oggetto di ipotesi di trasformazione.

Negli interventi di riconversione vanno osservate le prescrizioni di cui all'art. 16.2.11, punti a, b, c delle presenti norme. Gli interventi sono in ogni caso subordinati alla verifica della legittimità dei fabbricati da effettuarsi prima del rilascio del titolo abilitativo. Il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla costituzione di un vincolo di non edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo.

Articolo 16 TER ZONE E SPECIALI

1. Gli indirizzi sono orientati a sostenere il mantenimento delle forme colturali tradizionali, con particolare riferimento ai vigneti, alla regimazione del ceduo e alle altre piante da frutto, a tesaurizzare le risorse idriche disponibili, ad agevolare le pratiche agro-forestali più opportune ai fini di cui sopra, a migliorare la qualità e la leggibilità del paesaggio agrario.

2. Gli usi e le attività sono quelli agricoli; sono ammesse le attività turistiche e del tempo libero purché compatibili con le finalità di cui al comma 1 e nel rispetto di quanto stabilito in materia dalle norme regionali vigenti relativamente alle zone agricole.

3. Gli interventi propri sono di manutenzione e riqualificazione con interventi di restituzione ad usi più naturalistici.

4. Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, gli ambiti interessati possono essere fruiti a scopi turistici, ricreativi, sportivi, didattici, scientifici e culturali, purché tali attività non richiedano nuove costruzioni e non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili con la conservazione o la riproducibilità delle risorse, o la riconoscibilità e la leggibilità del paesaggio. In particolare per gli edifici preesistenti sono ammesse l'ordinaria, straordinaria manutenzione e la demolizione, per servizi per la residenza e per il turismo purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edificio e non comporti opere indotte.

5. Sono esclusi tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi suddetti, sono ammessi:

- a) - interventi sui terreni boschivi e recentemente imboschiti, solo se attuati per governare l'imboschimento e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica;
- b) - l'impianto di siepi, filari, alberate
- c) - le recinzioni, realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco, o in altri materiali locali, o in rete metallica; a maglie larghe affiancata da siepe, e coerentemente inserite nella trama particellare;
- d) - i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, forestale ad esclusione delle sistemazioni fondiarie con asportazione di materiale purché autorizzati dall'Ente ove prescritto;
- e) - interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale e antincendio o quelli realizzati da Enti pubblici competenti.

Articolo 17 CRITERI PER LA TUTELA E LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Le indicazioni che seguono definiscono i criteri generali da seguire negli interventi sul territorio agricolo, per la tutela e la riqualificazione dell'ambiente:

- 17.1** tutela delle formazioni arboree lineari documentarie della struttura tradizionale agraria del territorio (confini di proprietà, confini di campo, capezzagne, capi fosso, corsi d'acqua)
- 17.2** formazione di nuovi raggruppamenti arborei, disposti in rapporto agli insediamenti e formati da specie arboree tradizionali

- 17.3 cura dei corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto delle sponde da sistemare con fasce a prato, agli attraversamenti, alle alberature ed agli eventuali percorsi
- 17.4 recupero dei sentieri e delle strade agrarie che potranno essere aperte all'uso pubblico per percorsi pedonali e ciclabili
- 17.5 le recinzioni dei fondi agricoli saranno ammesse solo con materiale vegetale vivo o morto quali siepi, staccionate in legno, mentre saranno consentiti materiali quali pietre, mattoni, reti integrate con siepi ed arbusti nelle zone edificate o edificabili
- 17.6 può essere prescritta, in sede di Concessione Edilizia, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante in recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate

Per tutto ciò che non è indicato dal presente articolo vale la normativa regionale e nazionale.

Articolo 18 NORMATIVA AMBIENTALE

Premessa

Per tutto ciò che non è indicato nel presente articolo, vale la normativa comunitaria in tema di agricoltura ed ambiente, si citano a proposito il programma di azione agro ambientale (Reg. C.E.E. 2078/92), imboschimento dei terreni agricoli (Reg. C.E.E. 2080/92), miglioramento strutturale attraverso i prepensionamento (Reg. C.E.E., 2079/92).

E' tenuto dall'Amministrazione Comunale un "Inventario degli elementi ambientali oggetto delle presenti norme:

- paleoalvei
- formazioni arboree lineari
- esemplari vegetali
- risorgive e corsi d'acqua

18.1 Paleoalvei

All'interno delle aree di paleoalveo rilevabili sulla cartografia di P.R.G. (vedi tav. 1:10.000), qualsiasi intervento, sui fabbricati esistenti, che superi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, è subordinato all'acquisizione di precise indagini geologico ambientali.

All'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi cui alla L.R. 11/2004 esclusivamente per i fabbricati con destinazione residenziale.

Per i fabbricati con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi "ordinaria e straordinaria manutenzione".

All'interno delle aree di paleoalveo sono vietati i movimenti di terra, gli scavi ed i miglioramenti fondiari con utilizzo industriale dei materiali di risulta (sono consentite esclusivamente le operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici).

E' favorito l'impianto di siepi campestri lungo i margini visibili, ove ciò non crei difficoltà per le operazioni colturali impiegando le seguenti specie latifoglie autoctone:

- Acer campestre (acero di campo, oppio)
- Alnus glutinosa (ontano)
- Carpinus betulus (carpino nero)
- Celtis australis (bagolaro)
- Corylus avellana (nocciolo)
- Cornus mas (*corniolo)
- Crataegus spp. (biancospino)
- Euonymus europaea (evonimo, berretta del prete)
- Fraxinus excelsior (frassino maggiore)
- Fraxinus ornus (orniello)
- Juglans regia (noce)
- Mespilus germanica (nespolo)
- Morus alba (gelso bianco)

- Morus nigra (gelso nero)
- Populus spp. (pioppo)
- Prunus spp.
- Platanus spp. (platano)
- Salix spp. (salice)
- Tilia cordata (tiglio)
- Ulmus spp. (Olmo)

18.2 Formazioni arboree lineari

L'abbattimento di alberi vivi con diametro maggiore di 25 cm. misurato all'altezza di 1.30 m. da terra (crf. maggiore di 75 cm.) deve essere autorizzato dal responsabile dell'Ufficio competente su richiesta accompagnata da relazione tecnica giustificativa, ad esclusione degli interventi di legnatico ed alberi da frutto.

Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti esemplari, seguendo le indicazioni sopra espresse. La sostituzione dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di autorizzazione.

E' ammesso l'impianto di siepi campestri a contorno di capezzagne limiti fisici di campi, rogge e corsi d'acqua, fabbricati rurali, confini, ecc., impiegando le specie sopra descritte.

Per quanto riguarda le potature.

- non sono ammesse di norma capitozzature, salvo nelle pratiche agrarie e nei casi particolari di volta in volta valutati dalla C.E.C.
- tutte le opere di potatura degli alberi devono essere effettuate nel periodo di fine autunno o di inizio primavera di ogni annata.

18.3 Esemplari vegetali

Appartengono a questa categoria tutti gli alberi con circonferenza del fusto misurato ad 1.30 m. da terra, superiore ad 1.25 m., oltre a quelli inseriti nell'allegata planimetria del sistema ambientale.

L'abbattimento e la potatura (dendrochirurgia) dovrà essere autorizzato dal responsabile dell'Ufficio competente, su precisa richiesta contenente relazione tecnica giustificativa.

Le piante tagliate o delle quali se ne è causata la morte, dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga.

Nel caso di nuove edificazioni adiacenti va rispettata una distanza dagli esemplari vegetali di almeno 10.00 m.

18.4 Risorgive e corsi d'acqua

Nelle aree di risorgiva si considera una fascia di rispetto radiale di 20 ml., entro il quale sono vietati:

- gli interventi di bonifica
- i movimenti di terra e gli scavi, (sono consentite esclusivamente le operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici)
- la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea
- l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema

Per le nuove edificazioni va rispettata la distanza di 20 ml. dai limiti fisici delle risorgive.

Per gli altri corsi d'acqua vanno rispettate le distanze a norma di legge.

Ai proprietari è fatto obbligo delle operazioni di:

pulizia delle rive

mantenimento e cura della vegetazione presente

Tutti i corsi d'acqua devono essere a "cielo aperto". La tombinatura di corsi d'acqua non è ammessa, tranne che negli accessi carrai e negli attraversamenti stradali.

Nel caso di apertura di nuovi pozzi e punti di prelievo idrico, la domanda, da presentare al Genio Civile, va inviata per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

Nelle aree di risorgiva prive di alberature è fatto obbligo al proprietario di mettere a dimora alberature delle seguenti specie:

- Alnus glutinosa (ontano)
- Carpinus betulus (carpino nero)
- Comus mas (corniolo)
- Populus spp. (pioppi)
- Platanus spp. (platano)
- Salix spp. (salici)

secondo un apposito Progetto Speciale di competenza dell'Amministrazione Comunale.

E' consentita la creazione di percorsi e sentieri con finalità didattica e scientifica culturale ("percorsi natura")

Articolo 19 PIANO DI VALORIZZAZIONE AGRITURISTICA

L'Amministrazione Comunale provvederà a formulare per il territorio agricolo compreso in zone di particolare interesse ambientale e paesaggistico, un piano di promozione agriturismo ai sensi della L.R. n. 15/91 ai fini di prevedere e/o migliorare i servizi e le infrastrutture volte allo sviluppo agriturismo con la promozione di itinerari e pubblicizzazione delle attività nel rispetto delle previsioni di P.R.G.

Articolo 20 ZONE SIGNIFICATIVE

Le tavole 1:2000 di progetto di P.R.G. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato.

Articolo 21 GENERALITA' DEGLI INTERVENTI

21.1 Perimetro zona omogenea

Ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa

21.2 Denominazione zona

Ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla L. R. n' 61/85 o secondo necessari affinamenti delle stesse

21.3 Riferimento cartiglio specifico

Per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico, della singola realtà, esistente e proposta

21.5 Aree per l'istruzione

A tali aree corrispondono normative specifiche e destinazioni d'uso del corrispondente territorio.

Volumetrie e superfici coperte secondo normative vigenti, necessità effettive delle attrezzature, rapporti con le aree limitrofe

21.6 Aree per le attrezzature di interesse comune

A tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso (pubbliche o private) del corrispondente repertorio.

Il medesimo repertorio fissa i parametri edificatori massimi per ogni attrezzatura, stabilendo adeguate possibilità secondo il tipo di costruzione e l'ambito di inserimento

Nell'area per stazione di rifornimento e servizio è consentita, nel rispetto della legislazione vigente in materia, l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare; gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica ed il lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.; l'ubicazione, i collegamenti con le sedi stradali esistenti e le caratteristiche degli impianti vengono definiti dalla Giunta Municipale, su richiesta dell'interessato, prima della presentazione della domanda di concessione edilizia, avute presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Per l'area individuata come Oasi Ecologica, oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e da normative statali e regionali vigenti, il progetto dell'area e delle attrezzature dovrà contenere quanto segue:

- Viabilità di accesso, viabilità interna, piazzali, parcheggi, zone di accumulo, impianti fissi ed edifici al servizio dell'attività;
- suddivisione dell'area in zone con l'indicazione delle operazioni e dei processi svolti e superfici impermeabilizzate;
- piantumazione compatta di essenze arboree ad alto fusto lungo tutto il perimetro e planimetria rete fognaria interna.

Si dovrà inoltre provvedere ad evitare ogni forma di inquinamento sul suolo, nell'acqua e nell'aria.

21.7. Aree attrezzate a parco gioco e sport

A tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso del corrispondente repertorio.

21.8. Aree per parcheggi

Ferma restando la dimensione, la forma di tali aree potrà essere definita in sede esecutiva, anche conseguentemente agli edifici circostanti.

21.9. Aree a verde privato ed attrezzate per il tempo libero

Le aree private attrezzate per il tempo libero sono destinate alle attrezzature sportive e ricreative da convenzionarsi con il Comune, previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo e l'ottenimento di tutti i pareri necessari degli organi competenti superiori. In dette aree è consentita la costruzione di impianti per lo sport ed il tempo libero ed i servizi ad essi relativi, nonché le reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione.

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

A completamento degli impianti sportivi e ricreativi per il ricavo dei servizi e la dotazione di attrezzature è consentito solo il riuso degli edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree indicate dal P.R.G..

A tale prescrizione non sono tenuti i manufatti per la copertura stagionale degli impianti, salvo il distacco minimo dai confini di ml. 10.00.

Le attrezzature devono avere a disposizione aree per parcheggi dimensionate in rapporto al tipo ed all'estensione dell'impianto oltre alla presunta affluenza degli utenti con particolare attenzione ad eventuali problemi di impatto ambientale.

Nel caso di attrezzature inserite in un contesto agricolo, i nuovi volumi eventualmente necessari dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale, con particolare attenzione a tipologie, coperture, materiali e finiture che dovranno essere compatibili con le forme tipiche dell'edilizia locale. Le eventuali coperture di campi o attrezzature sportive all'aperto dovranno essere esclusivamente di tipo leggero e amovibili stagionalmente. In ogni caso il progetto di ciascun intervento dovrà comprendere una dettagliata sistemazione del verde e delle aree scoperte, che contempli anche adeguati impianti arborei di mitigazione degli elementi di detrazione visiva, con esclusivo utilizzo di essenze autoctone. Nei parcheggi dovranno essere previste alberature e masse arboree sia internamente che lungo il perimetro, evitando la formazione di aree impermeabilizzate.

Nelle aree destinate a verde privato sono consentiti unicamente interventi di sistemazione e manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio vegetazionale, nella misura ritenuta utile anche alla valorizzazione dell'aspetto paesaggistico-ambientale e storico-culturale che esse possono rappresentare.

Prescrizione speciale

Per il verde privato relativo alla riclassificazione di aree precedentemente edificabili, operata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della L.R. n. 4/2015, sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'ultimo comma del presente articolo.

21.10. Fasce o zone di rispetto e tutela

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

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

- **aree con vincolo archeologico**
In tali aree non è consentita alcuna edificazione.
Per l'antico tracciato della strada consolare "Postumia" va mantenuto l'impianto originario senza alterarne sensibilmente la sezione e mantenendo e rafforzando le cortine arboree, utilizzandolo come direttrice per i percorsi pedonali/ciclabili valorizzandola a fini ricreativi e per le attività del tempo libero.
Per l'area dell'ex "castello" si ritiene meritevole la sua salvaguardia ai fini di un eventuale recupero del sito storico, sono ammessi i normali movimenti di terra finalizzati alla conduzione dei fondi agricoli.
- **aree con vincolo monumentale**
In tali aree non è consentita alcuna edificazione. Gli interventi sugli edifici esistenti saranno ammessi solo dopo il parere favorevole della competente Soprintendenza.
- **aree con vincolo ambientale - paesaggistico**
In tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia.
- **coni visuali significativi**
In tali aree non è consentita alcuna edificazione poiché sono zone di particolare pregio ambientale poste nelle immediate vicinanze di manufatti, o individuate a difesa del paesaggio agrario.
- **aree con vincolo idrogeologico**
In tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia.
Le distanze minime delle nuove costruzioni e/o ampliamenti dai corsi d'acqua sono così stabilite:
per le zone agricole ml. 50.00 per il fiume Ceresone
 ml. 20.00 per i canali Armedola e Puina
 ml. 10.00 per tutti gli altri corsi d'acqua demaniali

per le altre zone omogenee: sulla base delle norme relative alle distanze dal confini
Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 27 L.R. 61/85.

- **aree di servizio stradale**

Aree per la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento di quelle esistenti, manufatti di attraversamento ed innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili.

In queste aree possono essere costruiti, a titolo precario, impianti al servizio della circolazione veicolare.

Per la strada storica lombardo veneta provinciale n' 28 sono ammessi interventi allargamento o modifica. del tracciato solamente se necessari per la soluzione di problemi viabilistici di interesse generale, vanno comunque ripristinati i filari alberati.

- **aree di rispetto cimiteriale**

Aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia. Sono vietate le nuove costruzioni e ricostruzioni, salvo le opere infrastrutturali relative ai cimiteri.

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

- **aree per servizi cimiteriali**

Aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia, in tali aree sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di cimiteri.

- **aree con vincolo tecnologico**

Sono aree interessate dalle reti principali di servizi tecnologici quali: gasdotti, elettrodotti. Per fabbricati esistenti eventuali cambiamenti saranno consentiti. previo nullaosta del competente ente secondo le normative vigenti. In particolare per gli elettrodotti valgono i contenuti della DGR n. 1432 del 31/05/2002 la quale prevede che, fermo restando l'indicazione delle fasce di rispetto, eventuali edificazioni possono essere concesse, previa misurazione del campo elettrico che non deve superare il valore di 0,5 KV/m e del campo magnetico da questo prodotto che non deve essere superiore ai 0,2 microTesla.

- **aree di rispetto ferroviario**

Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia. Dette aree possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

- **aree con vincolo militare**

Sono aree regolamentate dalla Legge 24 dicembre 1976 n. 898 integrata e modificata dalla L. 2 maggio 1990 n 104. E dal D.I. del 16/2/1963, D.I. 24/5/1980

In particolare:

area delimitata di primo grado – entro tale area avente una estensione massima di mt. 1000 dal punto contraddistinto con lettera “A” non sono ammessi ostacoli di alcun genere, che possano pregiudicare la funzionalità dell’impianto, la cui altezza sporga al di sopra di un piano inclinato con origine la recinzione dell’impianto A.M:- avente una pendenza dell’1%.

Per le strutture metalliche di qualsiasi forma e tipo, comprese recinzioni e fili di sostegno per vigneti, linee aeree elettriche e condotte aeree telegrafoniche, i predetti limiti di altezza devono essere ridotti alla metà.

Inoltre, per le condotte elettriche e telegrafoniche, sono consentite soltanto se disposte in senso radiale rispetto al centro della base di antenna.

Area delimitata di secondo grado – entro tale area mt. 60 di raggio dal punto contraddistinto con la lettera “B” non sono ammessi stacoli di alcun genere, che possano pregiudicare la funzionalità dell’impianto.

Sono consentite soltanto colture erbacee di altezza non superiore a 75 cm.

Area delimitata di terzo grado - entro tale area che si estende dal perimetro di quella indicata al precedente punto (area grado secondo) fino alla distanza di mt.

250 dall'impianto contraddistinto con la lettera "B", le condotte elettriche e telegrafiche devono essere interrato ad almeno 50 cm. di profondità, mentre l'altezza degli ostacoli in genere dovrà essere conforme a quanto previsto nel precedente punto (area grado primo)

- **verde privato**
Sono aree poste a salvaguardia di parchi, giardini all'interno delle quali è vietata qualsiasi edificazione, ad eccezione di impianti sportivi ricreativi privati, scoperti, nel rispetto delle essenze arboree esistenti. ambiti per la formazione di parchi agricoli, protezione di paleoalvei e risorgive
- **ambiti per la formazione di parchi agricoli, protezione di paleoalvei e risorgive**
 - **Generalità**
Sono aree agricole di tipo E2a, inglobate nel tessuto urbano, con valenza naturalistico ambientale. Per tali aree sono consentiti i soli interventi di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 11/2004 con la prescrizione che per gli annessi rustici la superficie lorda di pavimento non deve essere maggiore all'1% del fondo rustico.
 - **ambito parco agrario**
l'area è delimitata dalla presenza della Cartiera Cariolaro, dal Cimitero del capoluogo, dall'aggregato abitativo opposto alla via Mazzini
 - **Indirizzi**
La prospettiva è di realizzare una superficie di circa 78 ettari, un tipo di organizzazione agricola che potrebbe riqualificare le altre aree limitrofe. L'area può diventare un modello a cui fare riferimento per tradurre il concetto di agricoltura sostenibile, che va dalla qualità del prodotto a quella del territorio e a quella della vita. In termini operativi l'indirizzo è quello di favorire la riconversione del territorio promuovendo adeguate forme di gestione mediante risorse finanziarie non solo di fonte Comunale, ma anche Regionale e, soprattutto, comunitaria. Si richiamano al riguardo i regolamenti C.E.E. diretti al riorientamento dell'economia rurale verso nuove attività economiche all'interno e all'esterno della azienda agricola.
Programma di azione agro ambientale (Reg. C.E.E. 2078/92)
Imboschimento dei terreni agricoli (Reg. C.E.E. 2080/92)
Miglioramento strutturale attraverso il prepensionamento (Reg. C.E.E. 2079/92)
 - **ambito di protezione paleoalveo**
l'area è delimitata dalla via Roma e dalla via Vetriani ed a ridosso dei complessi edilizi della Villa "Sesso Cianclulli" e Villa Capra
 - **Indirizzi**
tutti gli interventi ammessi dovranno salvaguardare la naturalità dei luoghi nel rispetto della Normativa Ambientale di cui all'art. 18.
 - **ambito di protezione risorgive**
l'area è delimitata dalla via Cavour e dalla nuova strada di P.R.G., in tale area vi è una riscontrata presenza di risorgive.
 - **Indirizzi**
tutti gli interventi ammessi dovranno salvaguardare la naturalità dei luoghi nel rispetto della Normativa Ambientale di cui all'art. 18.

Articolo 22 INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:

Grado I. Risanamento conservativo

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni, la conferma e la valorizzazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali, dei particolari decorativi e delle tecnologie costruttive originarie.

Grado 2. Restauro filologico

Sono consentite tutte le operazioni edilizio architettoniche necessari e alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi, delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità d'interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Grado 3. Restauro propositivo

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di adeguare alle nuove esigenze o alle diverse destinazioni d'uso dell'edificio mediante ridisegno delle partizioni. Vanno eliminate le superfetazioni che non è possibile integrare nel contesto formale dell'edificio.

Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto ed i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

Grado 4. Ristrutturazione parziale tipo 'A'

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento, alla protezione ed al ripristino dell'involucro e degli elementi decorativi esterni, in un corretto rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile.

E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto.

Grado 5. Ristrutturazione parziale tipo "B"

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parti degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità di uso con parziale ridisegno planivolumetrico.

Grado 6. Ristrutturazione edilizia globale

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti esclusa la demolizione totale.

Grado 7. Ristrutturazione urbanistica

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente ed il rapporto con le aree limitrofe.

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.

Grado 8. Demolizione e ricostruzione

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per la sostituzione totale o parziale dell'edificio con un nuovo edificio da realizzarsi secondo gli indici e destinazioni d'uso prescritti per le diverse zone delle presenti norme.

Grado 9. Demolizione

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

Dalla data di adozione del presente P.R.G. gli edifici classificati con grado di protezione (da 1a a 5), non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da comprometterne i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati, ma mancanti della dichiarazione di inizio lavori.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, intendendo per M.O. le opere di rinnovamento di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La manutenzione straordinaria (art. 3 D.P.R. 380/01) è pure ammessa per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.

Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

Negli edifici con grado di protezione 1, 2, 3 il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica, le modifiche alla destinazione d'uso superiori al 50% del volume esistente saranno consentite dalla zona omogenea di appartenenza previa approvazione di strumento attuativo.

Negli edifici con grado di protezione 4 e 5 sono possibili interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture in contrasto, ed eventualmente riaperture di nuovi fori secondo moduli di partitura simili a quelli con caratteri originari prevalenti.

Negli edifici con grado di protezione 3, 4, 5 non sono consentiti interventi di chiusura o alterazione degli elementi caratteristici quali portici, logge, nicchie, cornici, timpani, lesene, stipiti, davanzali, ecc. Per questi elementi sono ammessi interventi di risanamento e parziale sostituzione.

E' sempre ammessa per tutti gli edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, la destinazione d'uso prevista dalla zona di appartenenza.

Sull'esistente non numerato, ed escluso dalle zone 'A', sono altresì ammessi:

- a. sostituzione ed adeguamento del parametri di sottozona di P.R.G. c/o alle indicazioni tipologiche espresse nei grafici 1:2000
- b. adeguamento alle destinazioni d'uso espressamente indicate nei grafici c/o nelle norme di sottozona di P.R.G.

Articolo 23 MODI D'INTERVENTO

i modi di attuazione delle previsioni di P.R.G. risultano i seguenti:

a. Intervento diretto

In tutti i casi nei quali l'area:

- sia dotata di opere di urbanizzazione
- non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo pubblico

b. Strumento urbanistico attuativo obbligatorio

Indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi all'adozione del P.R.G., in tali zone gli interventi edilizi dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente (anche se indicativamente) essere considerate ai fini della progettazione stessa.

c. Piano particolareggiato

Questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti nella L.R. n. 11/04e nell'allegato regolamento.

d. Piano per l'edilizia economica e popolare

Questo strumento verrà redatto ai sensi della Legge n' 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni.

e. Piano per insediamenti produttivi

Questo strumento attuativo di iniziativa pubblica redatto ai sensi della Legge n' 865/71, potrà applicarsi nelle aree produttive previste dal P.R.G..

f. Piani di recupero di iniziativa pubblica

Previa delimitazione delle zone di degrado di cui all'art. 27 della Legge n' 457/78, questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.R.G., consentendo anche eventuali integrazioni tecnico volumetriche, necessarie alla trasformazione ed all'inserimento di aree ed. edifici nel contesto urbano limitrofo.

Sono sempre consentiti i cambi di destinazione ammessi dal PRG. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

Il piano di recupero dovrà essere esteso ad almeno una unità minima d'intervento, e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltreché nelle cessioni di standards o delle corrispondenti quote monetizzate.

La progettazione urbanistica dovrà altresì, riguardare per se indicativamente, l'intero comparto definito dal P.R.G. specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.).

g. Piano di recupero di iniziativa privata

Modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica.

Il Piano di Recupero privato dovrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

h. Piano di lottizzazione

Il Piano di lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.

Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di variare, previa analisi delle zone limitrofe e delle preesistenze, gli elementi di previsione di P.R.G., ferme restando le capacità globali (volumetriche o di superficie) espresse dal P.R.G. stesso.

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

La viabilità di lottizzazione convenzionabile o scomputabile dagli oneri dovrà n'guardare le sole strade di interesse pubblico; le altre viabilità, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

I verdi primari (di cui all'art. 26 della L.R. n' 61/85) interni alla lottizzazione, qualora non raggiungessero i mq. 1.000 di superficie, verranno monetizzati come previsto dalla legislazione regionale.

i. Piano di lottizzazione con previsioni planivolumetriche

Valgono le modalità e prescrizioni di cui al punto precedente (h.) con la precisazione che il piano dovrà essere conforme a quanto previsto dalla L.R. 11/04.

l. Progettazione unitaria

Indipendentemente dal tipo d'intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria, i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intero

perimetro indicato dal P.R.G.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.

Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio urbanistiche e, quindi, elementi di guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico.

m. Individuazione delle modalità

Le modalità d'intervento sopracitate, la dimensione minima dell'intervento stesso, l'eventuale definizione delle opere da eseguire dall'Amministrazione, le quote di servizi da inserire nei piani attuativi o nei progetti planivolumetrici verranno definite in sede di ambiti d'intervento, tenuto conto dei programmi pubblici e dell'economia di gestione delle opere da eseguirsi.

Negli interventi per i quali il P.R.G. non prescrive lo strumento attuativo l'esecuzione diretta dovrà pure prevedere la contemporaneità delle opere edilizie e delle infrastrutture interne (private) c/o delle infrastrutture di uso pubblico nonché la cessione delle aree pertinenti a verde, parcheggio e viabilità.

Articolo 24 CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone e di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di progetto in scala 1:2000 1:5000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

a. Allineamenti

prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto

b. Fronte commerciale con portici

prescrizione di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe

c. Passaggi coperti

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

d. Limite massimo di sedime

limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti

e. Coni visuali significativi

prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'Autorità comunale

f. Percorsi pedonabili e ciclabili

tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risulti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.

Criteria di massima

- I. la sezione della pista non dovrà essere inferiore ai due metri e mezzo al fine di consentire il doppio senso di marcia per le biciclette, qualora la sede stradale esistente non consenta l'individuazione di piste ciclabili su sedi proprie si consiglia di provvedere all'allargamento in fase progettuale dei marciapiedi esistenti sino a portarli almeno a ml. 2.50, onde permettere un traffico misto pedoni ciclisti
2. le piste dovranno essere protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali attraverso la sistemazione di opportune barriere (guard-rail, parterre, quinte arboree/arbustive, ecc.)

3. la perimetrazione delle piste dovrà essere realizzata con materiali c/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali

g. Filari alberi ad alto fusto

da definirsi con l'uso di essenze tipiche, della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree

h. Verde pubblico e privato

gli interventi di sistemazione a verde previsti all'interno del centro urbano (arredo di parcheggi, strade, giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.), dovranno di massima utilizzare piante autoctone in quanto consentono una migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno

Essenze arboree consigliate:

- Acer campestre (acero campestre)
- Acer opalus (acero opalo)
- Acer pseudoplatanus (acero di monte)
- Alnus glutinosa (ontano)
- Betula alba (betulla)
- Carpinus betulus (carpino nero)
- Celtis australis (bagolaro)
- Cercis siliquastrum (albero di Giuda)
- Fagus sylvatica (faggio)
- Fraxinus excelsior (frassino maggiore)
- Fraxinus ornus (orniello)
- Morus alba (gelso bianco)
- Platanus acerifolia (platano)
- Populus alba (pioppo bianco)
- Populus nigra (pioppo nero)
- Populus pyramidalis (pioppo cipressino)
- Prunus avium (ciliegio)
- Quercus robur (farnia)
- Quercus pubescens (roverella)
- Salix triada (salice francese)
- Salix caprea (salice caprino)
- Taxus baccata (tasso)
- Tilia a specie varie (tiglio)
- Ulmus minor (olmo)

Essenze sempreverdi:

- Buxus sempervetris (bosso)
- Cedrus atlantica (cedro)
- Magnolia grandiflora (magnolia)
- Taxus baccata (tasso)

I proprietari di aree non edificate, compresi i lotti interclusi ineditati, dovranno provvedere allo sfalcio dell'erba. In tali spazi dovrà essere mantenuto comunque un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere. Le strade private aperte al pubblico transito debbono essere piantumate con le specie arboree consigliate. Tutte le scarpate dei fossi dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, con l'eliminazione anche di ceppaie ed arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

i. Piazze pedonali

tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

l. Parcheggi

queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi all'interno del contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli, e tali da contribuire singolarmente, o nel loro insieme, ad arricchire il paesaggio urbano.

A tal fine si propongono i seguenti criteri progettuali:

- la disposizione dei parcheggi deve essere logica e razionale ed è intimamente legata ai percorsi pedonali, per condurre, agli edifici di lavoro, commerciali e di interesse pubblico
- gli accessi di disimpegno devono essere ridotti al minimo, si consiglia uno per l'ingresso ed uno per l'uscita
- il corredo vegetale ed arboreo dovrà rispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali
- l'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari

m. Viabilità di progetto

indicativa delle relazioni. che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali di cui ai punti b, c, f, h, i, l, m, del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n' 384 del 27 aprile 1978 Legge n' 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.

n. accessi carrai

la costruzione dei passi carrai è regolamentata dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285 e succ. modificazioni ed integrazioni) e dal D.P.R. 16 dic. 1992 n. 495. Nelle strade urbane il passo carraio deve distare almeno 12 metri dalle intersezioni con altre strade. I passi carrai devono essere arretrati dalla sede stradale in modo tale da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà, pertanto il cancello di accesso alla proprietà dovrà essere arretrato in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. (si consigliano 5 metri). La C.E. valuterà tale distanza, caso per caso, alla luce della legislazione vigente e delle presenti Norme.

Articolo 25 TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione.

Dovranno in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

1 Conseguente all'antica

tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti piano altimetrici e per la prosecuzione di elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta.

2.Unifamiliare

tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica isolata

3.Bifamiliari

tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili

4.Schiera

tipo edilizio caratterizzato da più di due unità architettoniche ripetute e continue. Sono ammesse al massimo n' 6 unità

5.In linea, a cortina, a corte

tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni

6.Intervento coordinato

tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria

Articolo 26

In tutte le zone di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo l'intervento potrà essere sia di iniziativa privata che pubblica. Gli strumenti attuativi dovranno prevedere aree per servizi nella quantità e secondo le modalità indicate dall'art. 25, L.R. 61/85, in relazione alle diverse destinazioni. d'uso previste e a quanto indicato nei grafici, nel repertorio normativo e nella tav. 14.

Articolo 27 inquinamento acustico

Gli interventi edilizi ed urbanistici sull'intero territorio comunale sono subordinati al rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del "Piano di classificazione acustica del Territorio di S. Pietro in Gu"

Articolo 28 aree a rischio idraulico

28.1. indicazioni di carattere generale

28.1.1 tutela dei corsi d'acqua consorziali

A tutti i corsi d'acqua, sia su sede demaniale che privata, in gestione al Consorzio di bonifica, vanno applicate le disposizioni per la conservazione delle opere di bonifica e delle loro pertinenze, così come riportato nel R.D. 08/05/1904 nr. 368 articoli 132-133-134 e nel "Regolamento consorziale per l'uso delle acque" del giugno 1982, approvato dalla Giunta Regionale del Veneto nonché nel R.D. 25 luglio 1904 n. 523, articoli 56/97 per quanto riguarda i corsi d'acqua classificati di III categoria.

Estratto del R.D. 368/1904: ART. 133

"Sono lavori, atti o fatti **vietati in modo assoluto** rispetto ai sopraindicati corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere d'una bonificazione:

- a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e lo smovimento del terreno e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;
- e) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;
- f) qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto a caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, venefiche o putrescibili che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua".

28.2 distanza dagli scoli demaniali consorziali

Per quanto sopra evidenziato i nuovi fabbricati dovranno distare dal ciglio superiore (o dall'unghia dell'argine se arginato) dei canali non meno di 10 m; potranno essere consentiti a distanze minori (ad esempio nel caso di ricostruzioni e di ampliamenti) solo previa autorizzazione idraulica da parte del Consorzio come previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 3260 del 15 novembre 2002.

28.3 indirizzi per garantire la permeabilità dei suoli

Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani, in modo da ridurre il negativo effetto di cementificazione del suolo, anche con lo scopo di arricchire e rigenerare le acque sotterranee, ed aumentare la copertura vegetata, è utile che il Comune richieda nell'attuazione del P.R.G.:

- il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;
- la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo

scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;

- la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.

28.4 disposizioni per il sistema ambientale: corsi d'acqua minori e relative zone di tutela

i corsi d'acqua gestiti dal Consorzio con le relative zone di tutela da salvaguardare sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- a) deve essere conservato il più possibile il carattere ambientale delle vie d'acqua, mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature e le siepi preservando dimensioni di ampia sicurezza per i fossi ed evitando il loro tombinamento
- b) è consentita la realizzazione di opere attinenti al regime idraulico, agli impianti ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere però realizzate secondo le norme prima citate sulle fasce di rispetto ed in ogni caso previa autorizzazione del Consorzio di bonifica, che potrà fornire specifiche prescrizioni per la tutela della rete idraulica.

28.5 prescrizioni idrauliche in previsione di nuovi piani di lottizzazione

In sede di progettazione esecutiva di opere di urbanizzazione di nuovi piani di lottizzazione ed al fine di conseguire i prescritti pareri idraulici di competenza del Consorzio e del Genio Civile dovranno essere considerate le seguenti prescrizioni:

- 1) nelle fasce di rispetto idraulico di 5 m. da ciascun ciglio superiore dei canali, non devono essere messe a dimora piantagioni o arbusti di altro genere, né realizzate costruzioni, anche se a titolo precario, e/o collocati pozzetti e cavidotti vari, per modo di consentire il transito dei mezzi manutentori del Consorzio di bonifica ed il deposito di eventuale materiale di risulta da espurghi;
- 2) i fabbricati e le recinzioni devono essere previsti, rispettivamente, ad una distanza non inferiore a 10 m e 5 m, dal ciglio superiore dei canali;
- 3) stante il progressivo incremento delle portate di pioggia, si suggerisce di adottare per la realizzazione delle reti principali delle acque bianche condotte possibilmente di tipo drenante, in modo da disperderle nel materiale ghiaioso presente o di riporto.

28.6 valutazione della compatibilità idraulica secondo quanto stabilito dalla d.g.r. n. 3637 del 13.12.2002

Nell'Allegato "VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 DICEMBRE 2002 N. 3637 sono previsti, al paragrafo 3.3, *accumuli temporanei di prima pioggia*, da assegnare a:

- scheda n. 1 – rif. Variante 9 zona C2/18
- scheda n. 2 – rif. Variante 11 zona aree attrezzate a parco gioco e sport
- scheda n. 3 – rif. Variante 14 zona C2/16
- scheda n. 4 – rif. Variante 15 zona C2/17

con volumi d'invaso prestabiliti opportunamente distribuiti su ciascuna- area, al fine di permettere l'effettiva, raccolta- delle acque meteoriche, utilizzando per tale scopo il verde

pubblico e i parcheggi. Tali volumi d'invaso dovranno ricevere le acque di pioggia dei lotti, trattenerle temporaneamente ed essere collegati ai canali consortili ricettori finali con opportuni sistemi di troppo pieno *da definire in sede progettuale esecutiva previa autorizzazione specifica del Genio Civile.*

28.7 prescrizioni di carattere generale

- 1) La portata scaricata verso la rete esterna dalla nuova rete di smaltimento delle acque piovane dovrà essere non superiore a quella corrispondente al valore della portata specifica generata da un terreno agricolo, con riferimento a un tempo di ritorno di 20 anni [10-15 l/s x ha]; tutto il sistema, con un adeguato dimensionamento dei volumi di laminazione (il cui valore minimo di riferimento comunque da verificare analiticamente, è fissato in 250 mc./ha per aree urbanizzate), dovrà essere configurato in modo che tramite opportuni accorgimenti e dispositivi il valore di portata indicato non venga ecceduto qualsiasi sia la durata dell'evento considerato (se non per eventi estremi caratterizzati da $Tr \geq 20$ anni).
- 2) Nel caso in cui l'intervento coinvolga direttamente un canale pubblico esistente la distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde dello stesso, a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto; Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro la duplice funzione di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe e nel contempo quella di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane; tali aree dovranno quindi essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante ed essere ad esso idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti, inoltre la loro configurazione planoaltimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi, superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire;
- 3) Dovranno essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, lasciando ampia espansione alle zone a verde; le pavimentazioni destinate a parcheggio con possibilità di deroga per quelle prospicienti la viabilità principale, dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.
- 4) Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori. Per le zone classificate a rischio idraulico dagli strumenti urbanistici vigenti, si consiglia di evitare la realizzazione di locali posti al di sotto della quota del piano campagna, anche se solo parzialmente, e comunque di provvedere alla realizzazione di adeguati ed efficienti sistemi di impermeabilizzazione, di drenaggio e di sollevamento delle acque atti a preservare tali locali da pericoli di allagamento.
- 5) La realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale è in evidente contrasto con quanto previsto e disposto dagli Strumenti di pianificazione urbanistica Regionali, specificamente con i contenuti del Piano Generale di Bonifica. Non potranno pertanto essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni, e comunque a meno che non si provveda alla loro ricostituzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate.
- 6) Nel caso siano interessati canali pubblici Consortili o Demaniali piuttosto che iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 ml, dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal "titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. 368/04 e dal R.D. 523/04 e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti una fascia di larghezza pari a 4,0 ml. e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanze

inferiori a 10 ml. L'Amministrazione Comunale di S. Pietro in Gu oltre alle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G., nel rilascio dei permessi di costruzione dovrà tener conto ove previsto, anche delle indicazioni contenute nel Regolamento di Polizia idraulica e Rurale per la difesa e l'assetto del territorio predisposto dal Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta.