

## **TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I° FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PI**

#### **Art 1 FINALITA' E CONTENUTI DEL PI**

1. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
2. Il P.I. ha validità cinque anni, decorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
3. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004.
4. Il P.I. è diretto a:
  - a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
  - b. riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
  - c. migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.
5. I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi ambientale e paesaggistico, insediativo e della mobilità; per ogni sistema sono definite le specifiche norme operative.

#### **Art. 2. ELABORATI DEL PI**

1. Sono elementi costitutivi del Piano degli Interventi (d'ora in poi PI) gli elaborati e le tavole seguenti:
  - a. Relazione programmatica;
  - b. Elaborati grafici a diverse scale;
  - c. Norme Tecniche Operative (d'ora in poi NTO);
  - d. banca dati alfa-numerica e vettoriale;
  - e. Regolamento Edilizio (d'ora in poi RE) vigente;
2. In caso di discordanza tra indicazioni nelle diverse planimetrie, prevalgono quelle contenute nella planimetria con scala a denominatore minore; in caso di discordanza tra norme e tavole, prevalgono le indicazioni contenute nelle norme.

#### **Art. 3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI**

1. Il PI si attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi, (d'ora in poi PUA) e Interventi Edilizi Diretti, nonché tramite la stipula di accordi secondo le modalità previste dalla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11
2. I PUA sono:
  - a. piano particolareggiato e piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
  - b. piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
  - c. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.;

- d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
  - e. piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
  - f. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni;
3. In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il PUA, il PI si attua per intervento edilizio diretto.
  4. Al PI adottato e fino alla sua definitiva approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'Art. 29 della LR.11/2004.
  5. La delimitazione dell'ambito territoriale dei PUA e dei Comparti Urbanistici è riportata nelle tavole del PI.
  6. Rispetto al Piano degli Interventi, gli strumenti urbanistici attuativi PUA, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
  7. La delimitazione dei comparti di attuazione e i termini per l'eventuale costituzione del consorzio sono deliberati o variati col PUA o col PI. La delimitazione di ciascuna area conseguente alla suddivisione in comparti, ai sensi dell'art. 21 comma 2 LR 11/2004, dovrà basarsi su valutazioni di natura urbanistica, verificando la possibilità di urbanizzazioni autonome di ciascun comparto in relazione:
    - al contesto;
    - ai rapporti con la destinazione delle aree contigue;
    - alla accessibilità;
    - alla localizzazione e funzionalità degli spazi a standard;
    - alle reti dei servizi sulla base dei principi definiti dalla L.R. 11/2004.
  8. Per tutti gli interventi di attuazione del PI, in attesa delle disposizioni e prescrizioni delle specifiche valutazioni di compatibilità idraulica del PI per gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo, si rimanda alle N.T. del PATI art. 7.3.

#### **Art. 4. EDIFICABILITA'**

1. Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
2. Per l'individuazione di aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, è ammessa l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R.11/2004.
3. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni di PI non conferisce il titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria.
4. Ove il terreno non sia servito delle principali opere di urbanizzazione primaria (quali fognature e adeguate strade di accesso) nella misura e con le caratteristiche previste dal PI e dalle vigenti norme, l'opera progettata può essere autorizzata solo quando gli edificatori

si impegnino a realizzare le opere di urbanizzazione stesse in conformità alle prescrizioni del PI.

5. All'interno delle zone di nuova edificazione comprese nei PUA il volume o la superficie coperta, calcolati in base agli indici territoriali, va suddivisa pro-quota tra le diverse proprietà in proporzione alla superficie catastale posseduta, salvo accordi diversi tra i privati.
6. Il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
7. Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **CAPO II° PARAMETRI URBANISTICI**

### **Art. 5. DEFINIZIONI**

#### **5.1 Superficie territoriale St**

E' l'area con destinazione di zona omogenea, nella quale il PI si attua a mezzo di PUA, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **5.2 Opere di urbanizzazione primaria**

Ai sensi dell'atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione primaria:

- a. strade residenziali;
- b. spazi di sosta o di parcheggio;
- c. fognatura;
- d. rete idrica;
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato;
- h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

#### **5.3 Opere di urbanizzazione secondaria**

Ai sensi dell'atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a. asili nido e le scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo
- c. strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- d. mercati di quartiere;
- e. delegazioni comunali;
- f. chiese ed altri esercizi per servizi religiosi;
- g. impianti sportivi di quartiere;
- h. aree verdi di quartiere;

- i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi, liquidi, e bonifica di aree inquinate.

#### **5.4 Superficie fondiaria Sf**

1. E' l'area con destinazione di zona omogenea, sulla quale il PI si attua a mezzo di intervento edilizio diretto.
2. La Sf è costituita dalla effettiva superficie suscettibile di edificazione ed è misurata al netto degli spazi pubblici e/o ad uso pubblico esistenti e/o previsti quali strade e marciapiedi, piazze, parcheggi pubblici, verde pubblico, ecc.

#### **5.5 Indice di edificabilità fondiaria If**

1. L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
2. Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della legge n° 847/964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.
3. All'atto della richiesta del Permesso di Costruire le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.

#### **5.6 Indice di edificabilità territoriale It**

1. L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal P.I.
2. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal P.I.
3. Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto ed articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, perché il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a quello previsto ricavato sulla base dell'indice di zona, fermo restando il rispetto agli altri indici stereometrici in tabella.

#### **5.7 Superficie coperta**

1. Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati chiusi su più di un lato e simili con esclusione di poggiali sporgenti e gronde.

#### **5.8 Rapporto di copertura**

1. Il rapporto di copertura è dato dal quoziente tra la superficie coperta calcolata ai sensi del precedente punto 5.7 diviso la superficie netta del lotto.

#### **5.9 Altezza dei fabbricati e numero dei piani**

1. L'altezza degli edifici nei quali è presente un piano interrato, è misurata dal piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla quota dell'intradosso del soffitto all'ultimo piano praticabile.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

L'altezza degli edifici nei quali non è presente un piano interrato, per motivi igienico sanitari, è misurata dalla quota del pavimento del piano terreno, fino ad un massimo di cm 50 dalla quota del piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano.

2. Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.
3. Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume va misurata sulla verticale mediana del prospetto.
4. Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 0,50, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello del terreno circostante l'edificio stesso con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.
5. Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, camini, gabbia scala, ecc.).
6. Nelle zone classificate dal P.I. come zone "B" di completamento la costruzione e la ricostruzione di fabbricati potrà avvenire a condizione che l'altezza dell'edificio non superi quella prevista dalle norme di zona anche se in presenza di altezza maggiore dell'edificio demolito. La norma va applicata anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggiore altezza. Sono fatte salve le altezze previste dagli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.
7. Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e/o un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota di pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi e disimpegni.  
Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato e/o no.
8. Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.), con accesso diretto dal vano scala comune.
9. Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comuni, i locali saranno considerati abitabili e computati sia gli effetti del volume che del numero dei piani.
10. L'altezza media interna dei locali con soffitto inclinato dovrà essere di ml. 2,70 con minimo di ml. 2,20. La figura sulla quale verrà calcolata l'altezza media definirà l'involuppo della superficie abitabile che dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio ed alla quale potranno essere aggiunte superfici accessorie costituenti un unico vano con quello abitabile.
11. Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella dei dati stereometrici delle zone stesse.
12. In caso di soffitti inclinati, nel computo dei piani e dei volumi non si considera la parte eccedente l'altezza media di m. 2,70 fino ad un massimo di m. 4,00, a condizione che la pendenza sia uniforme e compresa tra il 25% e il 35% e l'altezza minima di imposta sia di m. 2,20. Qualora la pendenza della falda non sia compresa tra il 25% e il 35% va computato tutto il volume.
13. Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i piani abitabili e a e ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali fatta eccezione per quelli in ricostruzione nella zona A Centro Storico e Corti Rurali.

14. Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.
15. Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura di copertura.

### **5.10 Volumi**

1. Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente punto 5.7, per l'altezza dell'edificio, determinata ai sensi del precedente punto 5.9.
2. Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano.
3. Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo del volume, va misurata sino all'intradosso di cui sopra.
4. Al volume così calcolato vanno detratti i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati almeno su due lati e vincolati a non subire destinazione diversa e di dimensione fino al massimo del 25% della superficie coperta del fabbricato principale calcolata ai sensi del precedente punto 5.7. Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dal precedente punto 5.9.

### **5.11 Compensazione dei volumi**

1. Nella redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - a) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
2. Qualora si intenda avvalersi delle facoltà prevista dal presente articolo, i P.U.A. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

### **5.12 Vincoli sulla superficie fondiaria**

1. Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso pertinente, misurata sulla base dell'indice di zona.
2. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del primo PI, la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato – alla medesima data di adozione – contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente come definito dagli indici.

### **5.13 Utilizzazione degli indici fondiari**

1. L'utilizzazione totale degli indici fondiari -pertinenti ad una determinata superficie- esclude ogni successiva richiesta di altri permessi a costruire sulla superficie medesima, salvo il caso di demolizione e successiva ricostruzione e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. L'istanza di permesso a costruire dovrà contenere un'esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista attestante che, in base agli indici di zona, ai fabbricati

esistenti non venga sottratta superficie asservita; il RUP, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere certificati storici o altri documenti comprovanti la suddetta attestazione.

#### **5.14 Distanze da confini e da fabbricati**

1. Le nuove costruzioni ed ampliamenti devono rispettare le distanze previste dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
2. Nella Zona "A", per operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici appartenenti alla stessa zona e corpi di fabbrica dello stesso edificio, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti.  
In relazione agli interventi disciplinati puntualmente si prescrive:
  - In caso di demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica e ampliamento ove ammesso, i nuovi manufatti dovranno rispettare i seguenti parametri minimi:
  - distanza tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 3,00;
  - distanza dai confini: metà della distanza da tenere tra fabbricati, con un minimo pari alla metà dell'altezza del fabbricato in progetto;
3. qualora la ricostruzione avvenga all'interno dell'involuppo planivolumetrico delle preesistenze storiche oggetto di demolizione, è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti anche se inferiori a quelle regolamentari, fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile in tema di luci e vedute;
4. eventuali sopraelevazioni potranno essere consentite in allineamento con il parametro murario sottostante o con la sagoma della preesistenza storica nei casi descritti al precedente capoverso, a distanze inferiori a quelle regolamentari, qualora l'incremento di altezza non superi ml 1,00, fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile in tema di luci e vedute.
5. La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,50.
6. In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.
7. Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite o annullate a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trasciversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.
8. Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1,50, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.
9. Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti secondo le norme del Codice Civile. E' anche ammessa la sopraelevazione dei fabbricati in aderenza sino all'altezza massima prevista dalle presenti norme senza necessità dell'autorizzazione del confinante che deve intendersi come già concessa dal momento che i fabbricati sono costruiti in aderenza.
10. Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalla norme di zona a condizione che la rientranza non superi i ml. 3,00.

In tal caso nel cavedio di risulta potranno esservi vedute di locali destinati esclusivamente a servizi e/o accessori della residenza.

11. Anche le distanze dalle strade si misurano come quella dai confini.

### 5.15 Distanze da strade

1. Quando non siano indicati nelle tavole di PI i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori e salve le particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del Regolamento di Attuazione devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- mt 5,00 da strade di larghezza inferiore o uguale a mt 7,00
- mt 7,50 da strade di larghezza fra mt 7,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 da strade di larghezza superiore a mt 15,00.

Fatti salvi maggiori distacchi previsti da normative sopravvenienti e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

2. Le distanze minime dei fabbricati dalle strade da applicare al di fuori del perimetro dei centri abitati come definiti in applicazione del D.Lgs. 285/1992 sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione, in riferimento alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento:

STRADE TIPO	A	B	C	D	E	F vicinali	F locali
nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti	60	40	30			10	20
all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili	30	20	10				
dentro gli ambiti di edificazione diffusa, esistenti e previsti	30	20	10				
costruzione o ricostruzione muri di cinta	5	5	3	3			

Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'Art. 5 del DM 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.

### 5.16 Distanze dai corsi d'acqua

1. Per i corsi d'acqua demaniali vengono definite le seguenti fasce di rispetto:

- a. Per una fascia della larghezza di 4 metri dal limite demaniale/ciglio della scarpata/piede dell'argine, non sono consentite nuove edificazioni e ogni intervento dovrà essere specificatamente autorizzato a titolo precario fermo restando l'obbligo di mantenere completamente libera da qualsiasi impedimento una fascia di almeno ml. 4,00.
- b. Per la fascia successiva della larghezza di 6 ml a partire dal limite precedente è fatto divieto di nuova edificazione ed ampliamenti ad esclusione delle Z.T.O. "A", "B", "C1". Le eventuali nuove edificazioni non possono comunque sopravanzare



- l'allineamento degli edifici esistenti e i relativi ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza agli stessi e senza sopravanzare l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
2. La deroga alle limitazioni contenute nel presente articolo, potrà essere autorizzata all'interno di strumenti urbanistici attuativi e programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale, in accordo con l'Ente Comunale esclusivamente per motivi di interesse pubblico, per la tutela del paesaggio e degli insediamenti di carattere storico fatto salvo il parere dell'autorità idraulica competente.
  3. Sono fatte salve le disposizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti approvati alla data di adozione del Piano degli Interventi.
  4. Al presente articolo si applicano le indicazioni normative dell'autorità idraulica competente qualora maggiormente restrittive.

## **Art. 6. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**

1. Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella tav. n. 1 del PATI, rimandando i contenuti dei vincoli e delle tutele alle specifiche normative di riferimento.

### **6.1 Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua – Codice dei beni culturali e del paesaggio**

1. La distanza del vincolo dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.
2. Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.
3. I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

### **6.2 Vincolo monumentale – Codice dei beni culturali e del paesaggio**

1. I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
2. Negli interventi di recupero e riuso dei manufatti dovranno essere tutelati gli ambiti assoggettati a vincolo per i quali si dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte circostanti e il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.
3. All'interno degli ambiti vincolati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 art. 3 D.P.R. 380/2001. Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

### **6.3 Disposizioni normative per i contesti figurativi**

1. Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa di complessi di grande valore

architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.

2. In tali ambiti in particolare si deve:
  - vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che compromettano l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
  - conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
  - evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
  - vietare e prevedere l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile, ecc), ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni al contesto.
  - prevedere apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di espansione.
3. Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.
4. In area a contesto figurativo, che costituiscono zona a sè stante, sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del D.Lgs. 380/01 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non previsti nelle presenti norme.

#### **6.4 Vincolo sismico**

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R. 6/2003 e D.G.R. 71/2008.

#### **6.5 Fasce di rispetto stradale**

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare;
2. Le fasce di rispetto stradale risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate nella Carta dei Vincoli del PI.
3. Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, impianti stradali di distribuzione dei carburanti tipo stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili); è esclusa la localizzazione di depositi permanenti di qualsiasi genere.
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi; qualora sia identificata la sede stradale, essa deve essere esclusa dal computo.
5. Nelle zone di rispetto stradale, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, e quelli previsti al punto 6.11 delle presenti NTO oltre che la possibilità del trasferimento al di fuori della fascia di rispetto secondo le modalità previste per il credito edilizio.

### **6.6 Fasce di rispetto cimiteriali**

1. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono possibili i soli interventi previsti dal testo unico delle leggi sanitarie e dal regolamento di polizia mortuaria D.P.R. 285/10.9.1990 e si applicano le disposizioni contenute nell'art. 28 della L. 166/2002 e dall'art. 29 L.R. n. 18 del 4 marzo 2010.
2. In tale zona sono vietate le nuove costruzioni; per gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 28 della L. 166/2002 e dall'art. 29 L.R. n. 18 del 4 marzo 2010.
3. Le aree comprese nella zona di rispetto cimiteriale sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

### **6.7 Metanodotti, fasce di rispetto D. M. 24/11/1984**

1. In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

### **6.8 Fasce di rispetto degli elettrodotti**

1. Per le fasce di rispetto degli elettrodotti si applicano le disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003, della LR. 30 giugno 1993, n°. 27, della L.R. 22 ottobre 1999, n°. 48, della DGR 1526/2000, della DGR 3407/2000 e delle norme contenute nei commi seguenti del presente punto; le disposizioni di cui sopra non si applicano agli edifici contenenti attività che comportino tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore giornaliere.
2. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono vietate le nuove costruzioni, l'ampliamento e la ristrutturazione di quelle esistenti; sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro; non sono in ogni caso consentiti ampliamenti e/o aumenti del numero delle unità immobiliari.
3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono computabili agli effetti dell'edificabilità dei lotti adiacenti, secondo gli indici degli stessi.
4. Per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle attività non compatibili con quelle compatibili, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa di zona.

### **6.9 Idrografia, zone di tutela**

1. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, il P.I. individua lungo i corsi d'acqua di pregio ambientale le zone di tutela al cui interno devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
  - deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive;
  - le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc. nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua, devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
2. Con riferimento al P.A.T.I. approvato:

Nelle zone di tutela all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa:

- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico deve essere rispettata una fascia inedificabile di almeno ml. 100,00 dall'unghia esterna dell'argine principale;

- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del sistema insediativo deve essere rispettata una fascia inedificabile di almeno ml. 20,00 dall'unghia esterna dell'argine principale;

Nelle zone di tutela all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa: l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica di cui al punto 5.16.

3. Le zone di tutela della rete idrografica sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
4. Sono ammessi solo interventi di restauro e ristrutturazione sugli edifici esistenti.
5. L'ampliamento di edifici esistenti connessi alla conduzione di fondi agricoli, laddove sia ammissibile sulla base dei parametri definiti per l'edificazione nelle zone agricole, deve avvenire in modo da non produrre volumi più vicini alla riva di quelli esistenti.

#### **6.10 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

1. L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.
2. Il Comune, in concerto con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc.)

#### **6.11 Edifici esistenti in fascia di rispetto;**

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai punti precedenti, possono essere ampliati in conformità agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, fatti salvi gli eventuali necessari nulla osta da parte degli Enti competenti.
2. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:
  - a. pericolo per la circolazione;
  - b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
  - c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

**Art. 7. DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI PUA****7.1 Disposizioni Generali**

1. In relazione alle definizioni contenute nel D.M. 02.04.1968 n. 1444 e nell'atto di indirizzo approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004, lett. H), nonché alle prescrizioni della legislazione regionale, le dotazioni minime di standard in mq/abitante sono le seguenti:

	ZTO						
	A	B	C2	D1	D2/D3	D4	D5
Fa) aree per l'istruzione	4,50	4,50	4,50				
Fb) aree per attrezzature di interesse comune	4,50	4,50	4,50				
Fc) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	15,00	15,00	15,00	5% di Sf*	10% di St**	10% di St**	vedi punto 3 lett. D.
Fd) aree per parcheggi	6,00	6,00	6,00	5% di Sf*	10% di St**	10% di St**	
Totale	30,00	30,00	30,00	10% di Sf*	20% di St**	20% di St**	

\* superficie fondiaria \*\* superficie territoriale

dove:

Fa) sono aree per l'istruzione

Fb) sono aree per attrezzature di interesse comune;

Fc) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;

Fd) aree per parcheggi;

Le aree di tipo Fa) e Fb) sono interamente secondarie.

2. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare.
3. Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla LR 11/2004 e precisamente:
- relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico (1 ab/ 150 mc di volume residenziale lordo);
  - relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. Di superficie delle singole zone;
  - relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. Di superficie lorda di pavimento;
  - relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

4. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. Devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. Ogni abitante teorico insediabile, così come stabilito dalla L.R. 11/2004 art. 32, salvo quanto previsto al comma 2 del medesimo art. 32.

#### **Art. 8. REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI**

1. Ai sensi dell'Art. 31 della LR 21/2004, le dotazioni di spazi pubblici sono ottenute mediante cessione di aree o vincolo di destinazione su di esse e sono quindi costituite da aree pubbliche e/o da aree private vincolate ad uso pubblico.
2. Nelle ZTO D il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico e a parcheggio.
3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica od assimilabili, la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona.
4. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
5. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
6. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA.
7. Le aree secondarie sono indicate in grafia di PI; la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio il PUA.
8. Le aree secondarie prescritte dal presente articolo nei PUA, ma non indicate in grafia di PI, possono essere monetizzate, nei limiti e con le modalità previsti dalla legge regionale, sulla base di apposita delibera Consigliare.
9. Sono indicati in grafia di PI alcuni ambiti, all'interno delle ZTO, nei quali è prevista a titolo indicativo la localizzazione degli standards.
10. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere alberate con piante di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, nel rispetto dell'elenco contenuto nelle NTO del PATI, secondo un progetto specifico, da concordare con il Comune.
11. Gli impianti tecnologici devono essere progettati e realizzati conformemente alle norme vigenti secondo la buona regola d'arte, in armonia con le disposizioni degli Enti gestori dei servizi.
12. Nel caso di PUA che non prevedono la realizzazione di aree per standard secondari gli oneri vengono monetizzati sulla base di apposita deliberazione adottata dal Comune. Il Comune si riserva di individuare gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal PI. Tale facoltà è ammessa anche nelle ZTO A, anche relativamente agli standard primari.

#### **Art. 9. PARCHEGGI PRIVATI**

1. Ai sensi dell'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, nei casi di interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione, è necessario costituire una dotazione di parcheggi

- privati, da realizzarsi rispettivamente all'interno della costruzione (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto o, ancora, su aree attigue non facenti parte del lotto purché ad esso asservite con vincolo permanente di destinazione.
2. Le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti autorizzativi, concessori e permissori di Enti sovraordinati, sono di mq 1 per ogni 10 mc.
  3. Le quantità di parcheggio si intendono comprensive degli spazi di manovra funzionali all'utilizzo dei parcheggi. Gli spazi di manovra non potranno comunque essere computati per quantità maggiori al 50% della dotazione di parcheggio.
  4. Le aree destinate ai parcheggi privati – interne od esterne, coperte o scoperte – devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.
  5. Per gli edifici esistenti, nell'impossibilità di reperire tali spazi all'interno della proprietà, le aree a parcheggio privato potranno essere monetizzate secondo le modalità e l'importo da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.
  6. Non sono tenuti a costituire la dotazione di parcheggi gli edifici di cui al precedente punto 5 siti in zone A, B, e C1 interessati ad interventi di ristrutturazione che non comportino aumento di superficie utile, di unità immobiliari e di cambio di destinazione d'uso, mantenendo la dotazione dello stato di fatto.

#### **Art. 10 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ**

1. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
2. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2/4/68 n° 1444.
3. Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali e paesaggistici esistenti, dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.I.
4. Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in tali zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.
5. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc. sono regolati dagli artt. 74 e 80 della L.R. n° 61/85 e sottoposti a preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Non sono ammesse cabine elettriche a torre. Per quelle esistenti si prescrive l'adeguamento a tipi seminterrati o interrati non ammettendo interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal C.C.

**Art. 11 – RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

1. E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Funzionario Responsabile del Servizio nel rispetto della L.R. n° 52/1978.
2. Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la disposizione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

**Art. 12 – POTERI IN DEROGA**

1. Le concessioni edilizie in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordate dal Funzionario Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art. 3 della legge n° 1357 del 21/12/55 e dell'art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765 nonché dall'art. 80 della L.R. 27/6/1985 n° 61.
2. Sono sempre ammesse le varianti di cui all'art. 74 della L.R. 27/6/1985 n° 61.



**CAPO III° NORME RELATIVE A PEREQUAZIONE URBANISTICA, CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE****(da completare e integrare con prossima fase del P.I.)****Art. 13 – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE**

1. Il PI attua la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente.

**Art. 13.1 – Perequazione**

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. La quota percentuale di perequazione viene definita sulla base del valore, la vocazione ed il pregio dell'area perequata, nonché dalle condizioni di diritto maturate nei limiti del PATI.
3. Sono soggetti a perequazione tutti gli interventi di nuova trasformazione, i quali comportano la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo, salvo quanto previsto al successivo punto 4.; la perequazione si può concretizzare attraverso le seguenti forme:
  - cessione al Comune di una porzione della superficie territoriale e/o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni singolo intervento di trasformazione, al netto delle aree a standard primario e secondario.
  - realizzazione di opere pubbliche di valore equivalente alla perequazione di cui al presente articolo.
4. Per i nuovi interventi di tipo diretto e di limitata entità il PI definisce i seguenti criteri e modalità di applicazione della Perequazione o della sua esclusione e l'eventuale non obbligatorietà di redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.
  - a. per gli interventi edilizi che non implicano variazione di zona, ma venga superato l'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. vigente, si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 10% dell'incremento di valore della superficie trasformabile;
  - b. per gli interventi edilizi che implicano variazione di zona, si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 15% dell'incremento di valore della superficie trasformabile;
  - c. per gli interventi edilizi contenenti funzioni ad alta innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale (classe energetica "A" – uso di materiali ecocompatibili) la quota perequativa sarà ridotta del 50%;
5. Per gli interventi soggetti a PUA, il PI definisce i seguenti criteri e modalità di applicazione della Perequazione:
  - a. per gli interventi legati ad operazioni di riconversione e riqualificazione dell'esistente, si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 15% dell'incremento di valore della superficie oggetto di intervento;
  - b. per gli interventi di espansione territoriale si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 25% dell'incremento di valore della superficie trasformabile.
  - c. per gli interventi che implicano funzioni ad alta innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale la quota perequativa sarà ridotta del 20%;

6. La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno utilizzate dall'Amministrazione per la realizzazione di
  - standard
  - opere pubbliche
  - edilizia residenziale pubblica
  - zona di atterraggio di crediti edilizi.
7. Il PI individua gli obiettivi perseguiti dall'intervento, l'ambito di attuazione (il quale potrà comprendere anche porzioni di territorio non contigue) i parametri urbanistici, lo strumento attuativo da attuarsi e la definizione o meno di un comparto urbanistico o di un atto di programmazione negoziata o, infine, ove riguardi solamente Enti Pubblici, di un Accordo di Programma.
8. Il PI può definire modalità differenti di attuazione (monetizzazione) della perequazione urbanistica laddove queste siano frutto di accordi ex Art. 6 della L.R. 11/2004 o assumano i contenuti di cui all'Art. 16 della L. 179/1992 (Programmi Integrati d'intervento).
9. Le aree o le eventuali opere previste in perequazione, sono da considerarsi affini alle opere di urbanizzazione.

#### MODALITA' DI CALCOLO

1. L'incremento di valore viene calcolato come differenza tra il valore di partenza dell'area e il valore finale. Per la quantificazione del valore dell'area viene fatto riferimento alla DGC n° 114 del 24.11.2010.
2. Se esistono atti notarili, perizie di stima giurate o atti del Comune di determinazione del valore di esproprio per aree PEEP e/o per aree a servizi e impianti di interesse comune o per la realizzazione di edilizia pubblica, relativi ad aree edificabili con indicazione di valori superiori ai valori minimi indicati nella D.G.C. 114/2010 di cui sopra, si farà riferimento al valore dell'atto notarile, perizia giurata o atti del Comune.

## **TITOLO II° - ZONIZZAZIONE** **(da completare con prossima fase del P.I.)**

### **CAPO I° COORDINAMENTO URBANISTICO**

#### **Art. 14. AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI – A.T.O.**

1. Ai sensi degli Artt.13 e 31 della L.R.11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), precisando la perimetrazione riportata nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità del PAT sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici e ambientali salienti.
2. Rispetto alla delimitazione prevista dal PATI il PI può discostarsi dal perimetro delle A.T.O. (limitatamente ad un 10% della superficie dell'ATO) conseguentemente alla maggiore definizione delle urbanizzazioni, delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste.
3. Il PI recepisce dal PATI per ogni ATO la capacità insediativa, la superficie agricola trasformabile e la dotazione di standard.
4. Il PI può inoltre prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altre ATO nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del PI.

#### **Art. 15 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1. Il territorio comunale, secondo la grafia del Piano degli Interventi, è suddiviso in:
  - ZONE “A”** - Parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, compreso le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.
  - ZONE “B”** - Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone “A”.
  - ZONE “C”** - Parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate.
  - ZONE “D”** - Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali.
  - ZONE “E”** - Parti destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.
  - ZONE “F”** - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc. o private per case di cura, per anziani, ecc.
2. In tutte le zone territoriali gli edifici esistenti interessati ad interventi di ristrutturazione che comportino aumento di superficie utile e/o di unità immobiliari e/o di cambio di destinazione d'uso, sono tenuti a costituire la dotazione di standard conformemente alla nuova situazione progettuale o dimostrare l'adeguata dotazione dello stato di fatto.
3. Qualora vi fosse differenza tra grafici e scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

## CAPO II° ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### Art. 16 – ZONE RESIDENZIALI

1. Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale del volume le seguenti destinazioni d'uso:
  - negozi o botteghe;
  - studi professionali o commerciali;
  - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
  - laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici; qualora siano previste particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati limitatamente ai locali adibiti a magazzini e/o depositi;
  - autorimesse pubbliche o private;
  - alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
  - banche;
  - cinema, teatri e altri luoghi di svago.

**Sono esclusi dalle zone residenziali:**

  - industrie;
  - ospedali;
  - macelli;
  - stalle e scuderie, allevamenti in genere, allevamenti di animali da cortile nonché allevamenti di animali d'affezione che possano produrre, in relazione al numero di capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti;
  - quelle attività che a giudizio del Funzionario Responsabile del Servizio siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
2. Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

**Art. 17 - ZONA "A" SISTEMA DELL'ARCHITETTURA STORICA*****A) DISPOSIZIONI GENERALI***

Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

Il P.I. individua e disciplina le Invarianti di natura storico-monumentale:

- il centro storico di Veronella, San Gregorio, Miega, Oppi, Casetta, Visentin, Strà.
- L'insieme dell'edilizia con valore storico-culturale esterna al centro storico, comprensiva degli edifici con valore storico-culturale e relativo scoperto di pertinenza.

All'interno del centro storico e nell'insieme dell'edilizia con valore storico-culturale sono individuati gli edifici con valore storico-culturale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcune delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e le ville venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004).

***B) DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI AL PUBBLICO******B.1) Disposizioni per il riordino dei fronti edilizi***

Gli interventi sui fronti edilizi prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico disciplinati al successivo punto B.2.

Riguardo l'aspetto esterno degli edifici e degli spazi pubblici, valgono i seguenti indirizzi di cui gli operatori pubblici e privati devono tener conto nelle rispettive progettazioni.

Nell'Ambiente Urbano i diversi elementi intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

- Per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
- Per i fabbricati principali gli interventi devono accentuare il carattere dominante del fronte con il trattamento delle superfici, l'attacco a terra, la formetria, le opere di finitura, i materiali e i colori,.
- I volumi e i fronti che svolgono una funzione complementare e di raccordo devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi principali del Centro Storico.

I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberati dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificati mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.

Vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti

compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare:

- la copertura degli edifici deve essere a falde congiunte sul colmo, in tegole o coppi tradizionali, in coerenza con i tetti del centro storico;
- i serramenti esterni e gli oscuramenti dovranno essere del tipo tradizionale, evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore, dai caratteri propri del centro storico.

La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.

### ***B.2) Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico***

Gli spazi pubblici e di uso pubblico comprendono le strade, le piazze, i portici, i giardini, ecc. individuati nella tav. ..., che, insieme ai fronti edilizi prospettanti, concorrono a determinare l'identità storica di Veronella.

Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno, come stabilito nel precedente punto B.1.

A tal fine gli interventi dovranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti dell'ambiente urbano: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili.

Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.

Il progetto:

- a) identifica, sulla base delle indicazioni contenute nella Tav. ..., le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc) che, insieme alla specificità delle architetture, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità storica e la riqualificazione dell'immagine urbana;
- b) individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;
- c) definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.

Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

- a) spazi e percorsi pedonali, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico, e con l'impiego dei materiali:
  - coerenti con i caratteri dei luoghi,
  - adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,

- in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni
- b) illuminazione pubblica, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali. Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

- illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
- distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
- considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi, illuminazione diretta o riflessa e diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
- c) segnaletica di pubblica utilità ed altri dispositivi per l'informazione evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;
- d) componenti di arredo e manufatti funzionali (fioriere, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza. Le sedute andranno disposte in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.
- e) Aree a verde, da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

- i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
- le funzioni delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
- i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).
- f) Emergenze vegetazionali, da valorizzare come elementi figurativi di grande importanza e di riferimento per gli interventi anche in relazione ai colori che la vegetazione del Centro Storico assume nelle diverse stagioni. Le emergenze segnalate vanno tutelate ed integrate; assunte inoltre come riferimenti per le sistemazioni a verde di nuovo impianto.
- g) Corsi d'acqua, rispetto ai quali effettuare operazioni di riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi.

Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.

### **B.3) Controllo percettivo degli interventi**

Il progetto quadro (studio di fattibilità e/o progetto preliminare), approvato dal Comune per coordinare gli interventi sugli spazi pubblici, dovrà individuare i principali punti di vista che caratterizzano la percezione nel Centro Storico.

I progetti degli interventi devono essere integrati da opportuni elaborati grafici di verifica e simulazione dell'aspetto finale dell'intervento proposto, delle opere edilizie e della vegetazione.

Tali elaborati evidenzieranno, in primo luogo, la coerenza degli interventi proposti con le direttive di cui al presente articolo.

## **C) DIRETTIVE PER LA ZONA "A"**

### **1) GENERALITA'**

La disciplina delle Zone A costituite dal Centro Storico e dagli edifici con valore storico-culturale esterni al centro storico è integrata mediante i seguenti specifici elaborati:

- Tav. 4 – Carta del Centro Storico: Unità Edilizie;
- Tav. 5 – Carta del Centro Storico: Sistemazioni;
- Tav. 6 – Sistema dell'Architettura Storica esterna al C.S.: Unità Edilizie;

Il P.I. identifica, come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia della zona A:

- Le **Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale**, formate dagli edifici o altri immobili con valore storico-culturale e dalle aree scoperte di pertinenza, classificate sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente, nelle categorie di valore definite e normate al successivo punto 2.
- Le **Unità Edilizie (U.E.) prive di immobili di valore culturale** formate dagli edifici o altri immobili privi di valore storico-culturale e dalle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate, disciplinate al successivo punto 3.

Per ogni Unità Edilizia, gli interventi edilizi o di sistemazione degli spazi scoperti nonché di eventuali opere di urbanizzazione comprese nell'Unità Edilizia, sono subordinate:

- alla redazione di un Progetto di massima, come definito al successivo punto 4);
- all'analisi filologica, di cui al punto 4.3), se richiesta.

### **2) UNITÀ EDILIZIE (U.E.) DI VALORE CULTURALE**

L'insieme degli edifici e degli spazi scoperti presenti nelle Unità Edilizie di valore culturale deve essere tutelato e valorizzato in quanto patrimonio storico e culturale del Comune.

Il perimetro delle Unità Edilizie potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal P.I., sulla base dell'analisi filologica preliminare alla progettazione, di cui al punto 4.3 e potrà essere precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

Le Unità Edilizie di valore culturale, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche altri edifici o manufatti privi di valore o in contrasto col centro storico.

### **3) UNITÀ EDILIZIE (U.E.) PRIVE DI IMMOBILI DI VALORE CULTURALE**

Nelle Unità Edilizie prive di immobili di valore culturale sono consentite tutte le categorie di intervento e gli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 che prevedono aumenti di volume, purché finalizzati a riqualificare il contesto con forme coerenti con i caratteri del centro



storico e ad assicurare il coordinamento delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione nelle singole Unità Edilizie attraverso Piani Urbanistici Attuativi.

Nel caso in cui l'intervento edilizio interessi un'unica proprietà e operi nel rispetto della categoria di valore specificata nelle tavole del P.I., il perimetro dell'Unità Edilizia è determinato dall'ambito della proprietà edilizia stessa anche se non espressamente indicato negli elaborati grafici del P.I.

#### **4) PROGETTO DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI**

Per ogni Unità Edilizia è prescritta la redazione di un progetto di massima, presentato da tutti gli aventi titolo, degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione comprese nell'Unità Edilizia.

Il Progetto di massima, approvato dal Comune, costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative e, comunque, il documento preliminare alla presentazione dei progetti per l'esecuzione degli interventi. L'attuazione di detto progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più permessi di costruire.

Nel caso che il progetto di intervento riguardi l'intera Unità Edilizia, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il progetto di massima di cui al presente articolo, purché integrato dai relativi contenuti. In ogni caso, il progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di permesso di costruire.

Il progetto di massima degli interventi deve contenere :

1. la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
2. gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
3. lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
4. le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
5. il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto del Centro Storico ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico.
6. la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

##### ***4.1) Disciplina generale degli interventi***

Nelle Unità Edilizie sono compresi anche immobili o parti di immobili di valore culturale diverso da quello emergente, che può essere accertato anche dall'analisi filologica preliminare alla progettazione, di cui al punto 4.3, che definisce le diverse categorie di valore.

Per questi immobili o parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica purché finalizzati al miglioramento del rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storicoculturale.

Per gli spazi scoperti interni alle Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico.

Per gli interventi nelle U.E. è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

#### ***4.1.1) Interventi edilizi coordinati all'interno del centro storico***

All'interno del centro storico, al fine di assicurare il coordinamento delle opere edilizie nelle singole Unità Edilizie e delle opere di urbanizzazione possono essere individuati ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

Ciascun ambito comprende le "Unità Edilizie" e gli spazi pubblici e/o di uso pubblico da attuare nel contesto degli interventi edilizi.

#### ***4.1.2) Norme specifiche per le Unità Edilizie di valore culturale***

Nelle Unità Edilizie di valore culturale, l'analisi filologica (punto 4.3) può rilevare l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto col Centro Storico. Per tali fabbricati è consentita la demolizione o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, la ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'Unità Edilizia, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza e in generale della disciplina fissata dal P.I.

#### ***4.1.3) Norme specifiche per le Unità Edilizie prive di immobili di valore culturale***

Fatto salvo quanto previsto nella Disciplina delle categorie di valore definita al successivo punto 4.2, nelle U.E. prive di immobili di valore culturale il Comune può imporre altezze, distacchi e allineamenti diversi da quelli di zona, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione dell'ambito soggetto a tutela.

Si possono prevedere, previa analisi filologica di cui al punto 4.3 e nel rispetto delle norme generali della zona, anche demolizioni, ricostruzioni e, previo Piano urbanistico attuativo, nuove costruzioni e ampliamenti purché dirette alla riqualificazione ambientale, nel rispetto dei valori culturali esistenti.

Le altezze e i distacchi vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e delle presenti norme.

Se non già prevista dal progetto, 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 interesse storico, artistico o culturale.

#### ***4.2) Definizione e disciplina delle categorie di valore***

##### **CATEGORIA A.1 - Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;

- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento e/o ripristino di porticati e parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- 6) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico

**CATEGORIA A.2 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento o ripristino di porticati e parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 6) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.

**CATEGORIA A.3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili.**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle

- stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
  - 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
  - 6) mantenimento o ripristino dei porticati e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica ;
  - 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.

#### **CATEGORIA A.4 – Edifici non di valore coerenti con il centro storico**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e nuova edificazione in forme coerenti con i caratteri del Centro Storico, nel rispetto delle previsioni planivolumetriche (in particolare la tav. 5 Fascicolo degli Accordi), con le modalità e nei limiti di cui alle presenti Norme Tecniche Operative.

#### **CATEGORIA A.5 - Edifici non coerenti con il centro storico**

Sono individuati i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri del Centro Storico.

Per tali edifici, sono consentiti, fino alla attuazione del P.I., solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto.

#### **4.3) Analisi filologica preliminare agli interventi**

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i progetti di intervento nelle unità edilizie di valore culturale, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti.

Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi nelle Unità Edilizie, l'analisi filologica deve comprendere l'intera Unità Edilizia.

L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti dal P.I., in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal P.I. di una classe al massimo, escludendo la classe A1.

L'analisi filologica contiene:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.
- ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

## **D) DESTINAZIONI D'USO DELLE UNITÀ EDILIZIE**

### **1) Unità edilizie interne ed esterne al centro storico**

E' sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

E' ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso: dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ed artigianato di servizio e artistico; dei primi piani ad artigianato di servizio e artistico, a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento; per tali destinazioni sono ammesse solo dimensioni compatibili con i caratteri degli edifici e del centro storico.

La modifica delle destinazioni d'uso in atto, anche senza opere, deve avvenire nel rispetto del P.I. e comporta comunque il pagamento del contributo di urbanizzazione.

Nel caso che gli interventi propongano l'incremento delle destinazioni commerciali, direzionali esistenti devono provvedere all'integrazione delle dotazioni di aree a servizi:

- per parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 5 mq. ogni 10 mq. di superficie lorda di pavimento aggiuntiva; tale rapporto può essere conseguito anche mediante vincolo di destinazione di aree private; tale quota può essere monetizzata per le realizzazioni dei parcheggi pubblici al servizio del Centro Storico.
- per verde o piazze pedonali in misura non inferiore a 5 mq. ogni 10 mq. di superficie lorda di pavimento aggiuntiva; tale quota può essere monetizzata per le realizzazioni degli spazi pedonali previsti nel Centro Storico.

**E) PRONTUARIO – Caratteri Tipologici per l'edificazione nelle zone A**

Ogni nuovo intervento deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali secondo lo schema tipologico ordinario, a cui si debbono indirizzare le progettazioni, di seguito descritto:

**a) Copertura:**

- L'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a padiglione o a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale e comprese tra il 25% e il 35%; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza.
- Il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi/tegole di laterizio tradizionali.
- Le strutture orizzontali e di copertura con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei, con nuovi della stessa natura. Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti si potrà attuare il ripristino completo rispettandone la composizione e l'orditura della struttura nonché la natura dei materiali utilizzati che non dovranno essere diversi da quelli originali.
- E' consentita la realizzazione di lucernai nella falda di copertura, purché per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura.
- Lo sporto di gronda deve essere coerente con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e non deve avere una sporgenza maggiore di quella massima rincontrabile nelle facciate degli edifici di pregio latitanti o circostanti.
- I canali di gronda ed i pluviali devono essere a profilo curvo.
- I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali.

**b) Pianta dell'edificio:**

- gli edifici devono essere di forma semplice e riconducibile al parallelepipedo.

**c) Materiali, strutture, rivestimenti esterni, finiture:**

- Le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali (mattoni pieni in laterizio, blocchi in pietra, etc.).
- Nell'edilizia aggregata, al fine di conservarne i caratteri storico-tipologici, è vietata la sostituzione integrale di strutture verticali continue (muri portanti) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a o ferro);
- La finitura del paramento murario relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinata sulla base del tipo di muratura riscontrata.
- E' vietato qualsiasi rivestimento esterno discordante con le finiture tradizionali degli edifici di pregio.
- Le tinteggiature devono essere rigorosamente pastello o a base di calce. Per gli edifici più significativi è obbligatoria l'esecuzione sul posto di campioni onde permettere al responsabile competente la verifica della compatibilità del colore con il contesto. E' consigliato l'uso di colori dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali). Nel caso di nuovi fabbricati in cortina la tinta prescelta dovrà essere in accordo cromatico con le facciate laterali.
- Devono essere conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine). Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate

- occorrerà attuarne il ripristino. La composizione della nuova struttura e la natura del materiale utilizzato non dovrà essere diversa da quella originale.
- La possibilità di realizzare nuove aperture (finestre e porte) nell'organismo edilizio dipende oltre che dal tipo di intervento edilizio ammesso anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata, così anche le dimensioni delle eventuali nuove aperture dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti. Potranno essere previste eventuali deroghe per casi di insufficiente aereazione e illuminazione. La possibilità di attuare il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio è ammissibile alle seguenti particolari condizioni:
    - a) ove siano riscontrabili evidenti tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso è necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente ai caratteri storici complessivi dell'organismo edilizio;
    - b) al piano terra in presenza di aperture di vetrine, garage o altro tipo di apertura di recente formazione è possibile ridurne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente sul prospetto;
    - c) ove risultino aperture incongrue di recente formazione ovvero non riconducibili al sistema della scansione delle aperture esistenti nel fronte è possibile attuarne il completo tamponamento da realizzarsi con materiali coerenti al contesto storico-ambientale;
  - Gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno, preferibilmente laccato o verniciato o alluminio o ferro purché verniciati omogeneamente e non ad imitazione di altri materiali; nel caso di ampliamenti potranno uniformarsi a quelli del corpo preesistente.
  - Porte e portoni esterni, nel rispetto di forme tipologie locali, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno; mentre le vetrine potranno essere in legno o in alluminio o in ferro. Possono essere di materiali e disegno innovativi, purché ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale;
  - Sono vietate le scale esterne se non già presenti.
  - I parapetti devono essere esclusivamente metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con le facciate.
- d) Forometria:
- le principali dimensioni dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere i rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona; possono essere consentite deroghe limitatamente al caso in cui si rendesse necessario uniformarsi alle diverse dimensioni dei fori originali preesistenti.
- Ai piani terra è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra a porta) o commerciali (da finestra a vetrina) con esclusione degli edifici di interesse architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo per i quali possono essere previste vetrine in arretramento dal fronte dell'edificio.
- Possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata possibilmente su prospetti meno percettibili dal territorio. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti.
- e) scivoli, rampe e pavimentazioni esterne:
- non sono ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati qualora tali scivoli o rampe siano prospicienti spazi pubblici o di uso comune. Eventuali eccezioni riferite al miglioramento di situazioni esistenti vanno di volta in volta descritte e motivate. Gli

scivoli dovranno essere inseriti nel contesto ambientale e potranno essere vietati in particolari condizioni orografiche-ambientali.

- la pavimentazione degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere in cotto nelle sue forme tradizionali, in acciottolato o in pietra locale.

f) impianti tecnologici:

- L'installazione di antenne radiotelevisive, pannelli solari o fotovoltaici ed impianti satellitari è vietata nelle fronti principali degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo. I pannelli solari nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni che vadano ad interessare il tetto dovranno venire inseriti all'interno della copertura.

g) Il Responsabile, sentita la CEC, che valuta la documentazione presentata, può autorizzare l'adozione di soluzioni progettuali diverse in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità tra quelli individuati tra i beni ambientali;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, etc.).
- L'analisi filologica per l'adozione di soluzioni progettuali diverse dovrà altresì contenere:
  - a) l'identificazione delle UE, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
  - b) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
  - c) lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
  - d) lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.



	<b>ZONA "A"</b> <b>SISTEMA DELL'ARCHITETTURA STORICA</b>	
--	---	--

		U.E. interne al Centro Storico	U.E. esterne al Centro Storico
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DELLA ZONA	mc/mq	-----	Vedi schede
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	-----	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	-----	
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq	-----	
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	-----	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	Esistente o allineamento	
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	Esistente o allineamento	
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml.	-----	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml.	Art. 5.14	
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml.	Art. 5.14	
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml.	Art. 5.14	
DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE O GIARDINI: MINIMO	mq/mq	-----	
IDEM A PASSAGGI PAVIMENTATI: MASSIMO	mq/mq	-----	
CAVEDI	-----	Ammessi	
CORTILI CHIUSI	-----	Ammessi	



**Art. 18 - ZONA “B” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE****1. Ambito di applicazione**

Sono zone con una urbanizzazione residenziale consolidata site al di fuori del centro Storico.

Sono soggette ai parametri descritti nell'allegata tabella.

Sono ritenuti ammissibili ampliamenti dell'esistente in deroga ai parametri solo per documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico; la capacità di tali ampliamenti che può essere concessa una sola volta, dovrà essere al massimo corrispondente a 50 mc per alloggio.

**2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

In queste zone sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, e dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla loro esecuzione.

Gli interventi di ricomposizione del tessuto edilizio interessanti aree di superficie superiore a mq 3000 potranno essere concessi previo piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

Per la distanza dalle strade fissata dalla tabella il Funzionario Responsabile del Servizio, ha facoltà, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Le disposizioni contenute nel presente articolo possono variare a seguito degli esiti prodotti dall'applicazione dell'Art. 6 della L.R. 11/2004 “Accordi tra soggetti pubblici e privati”, in conseguenza dei quali sono stati individuati nelle tavole di P.I. le aree in cui sono applicate le disposizioni particolari definite all'interno delle convenzioni (con eventuali schede esplicative) relative agli accordi stessi, nei quali valgono le disposizioni ed i parametri urbanistici contenuti all'interno della convenzione/scheda stessa.

Le disposizioni contenute in tali accordi, divenuti efficaci all'approvazione del PI, determinano l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi (5 anni).

In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI.

**3. Destinazioni d'uso**

La destinazione residenziale risulta quella principale.

Sono comunque ammesse quelle destinazioni d'uso che non si pongono in contrasto con le caratteristiche del tessuto edilizio circostante e precisamente sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere.

E' altresì ammesso l'uso dei piani terra per funzioni connesse all'artigianato di servizio sempre che non costituisca pericolo ai sensi della vigente legislazione sulla prevenzione incendi, inquinamento delle fonti idriche, del suolo e dell'aria.

**4. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici**

Tali criteri sono da utilizzarsi nel caso di interventi di nuova costruzione e costituiscono norma di riferimento non vincolante in quanto tendenti all'obiettivo prioritario della correlazione tra la nuova edificazione e le preesistenze con le proprie caratteristiche tipologico-formali e costruttive.

Nella realizzazione dei nuovi edifici la superficie scoperta dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco.

L'area condominiale potrà non essere recintata, in caso contrario la recinzione dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale.

Nelle nuove realizzazioni si dovrà tener conto che:

- a) i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge;
- b) le superfici esterne finite con intonaci civili siano tinteggiate con pitture a base di calce e terre colorate; le tinte dovranno essere nei vari colori dell'ocra, delle terre rosse e dell'avorio;
- c) si adottino serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;
- d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;
- e) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bitumoso ma in ghiaio, acciottolato, porfido, pietra a spacco di cava, ecc.;
- f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali ad alto fusto;

	<b>ZONA “B” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE</b>	
--	--	--

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	<b>1,20</b>
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	-----
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	<b>30%</b>
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	<b>2</b>
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	<b>7,50</b>
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	<b>5,00</b>
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	<b>5,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	<b>10,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	<b>10,00</b>
DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE O GIARDINI: MINIMO	mq/mq	<b>70%</b>
IDEM A PASSAGGI PAVIMENTATI: MASSIMO	mq/mq	<b>30%</b>
CAVEDI	-----	<b>Esclusi</b>
CORTILI CHIUSI	-----	<b>Esclusi</b>



## **Art. 19 - ZONA "BS" SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE**

### **AMBITI DELL' EDIFICAZIONE DIFFUSA**

#### 1. Ambito di applicazione

Trattasi di agglomerati di abitazione siti al di fuori del centro edificato e non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali.

Sono zone prevalentemente destinate alla residenza, poste in fregio a strade dotate delle principali opere di urbanizzazione.

#### 2. Interventi edilizi ammessi

Per gli edifici esistenti (ad eccezione degli impianti produttivi da trasferire di cui al successivo art. 27) sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione; resta escluso il cambio di destinazione d'uso che dovrà essere oggetto di specifico Accordo.

Gli edifici residenziali esistenti possono aumentare il volume attuale una tantum per motivate esigenze igienico sanitarie di 50 mc. per unità edilizia.

Per la distanza dalle strade fissata dalla tabella il Funzionario Responsabile del Servizio, ha facoltà, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Le disposizioni contenute nel presente articolo possono variare a seguito degli esiti prodotti dall'applicazione dell'Art. 6 della L.R. 11/2004 "Accordi tra soggetti pubblici e privati", in conseguenza dei quali sono stati individuati nelle tavole di P.I. le aree in cui sono applicate le disposizioni particolari definite all'interno delle convenzioni (con eventuali schede esplicative) relative agli accordi stessi, nei quali valgono le disposizioni ed i parametri urbanistici contenuti all'interno della convenzione/scheda stessa.

Le disposizioni contenute in tali accordi, divenuti efficaci all'approvazione del PI, determinano l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi (5 anni).

In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI.

#### 4. Destinazioni d'uso

La destinazione residenziale risulta quella principale.

Sono comunque ammesse quelle destinazioni d'uso che non si pongono in contrasto con le caratteristiche del tessuto edilizio circostante e precisamente sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere.

E' altresì ammesso l'uso dei piani terra per funzioni connesse all'artigianato di servizio sempre che non costituisca pericolo ai sensi della vigente legislazione sulla prevenzione incendi, inquinamento delle fonti idriche, del suolo e dell'aria.

Il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività commerciale od artigianale "di servizio" siano inferiori a 500 mc. e/o 150 mq;

Le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizio non siano contrastanti con il contesto edilizio.

Sono tassativamente esclusi:

- attività artigianali estranee al contesto e non considerate "di servizio";

- industrie;
- macelli;
- stalle e scuderie, allevamenti in genere, nonché allevamenti di animali d'affezione e/o da cortile che producono, per le loro peculiari caratteristiche, in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti.
- tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere della zona.

#### 5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

Tali criteri sono da utilizzarsi nel caso di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione e costituiscono norma fondamentale di riferimento in quanto tendenti all'obiettivo prioritario della correlazione tra la nuova edificazione e le preesistenze con le proprie caratteristiche tipologico-formali e costruttive.

la superficie scoperta dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco.

L'area condominiale potrà non essere recintata, in caso contrario la recinzione dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale.

Nelle nuove realizzazioni si dovrà tener conto che:

- a) i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge;
- b) le superfici esterne finite con intonaci civili siano tinteggiate con pitture a base di calce e terre colorate; le tinte dovranno essere nei vari colori dell'ocra, delle terre rosse e dell'avorio;
- c) si adottino serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;
- d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;
- e) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bitumoso ma in ghiaio, acciottolato, porfido, pietra a spacco di cava, ecc.;
- f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali ad alto fusto;



<b>ZONA “BS” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE AMBITI DELL’ EDIFICAZIONE DIFFUSA</b>	
---	--

INDICE DI EDIFICABILITA’ FONDIARIA	mc/mq	<b>Volume esistente</b>
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	-----
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	-----
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	<b>Fabbricato più alto dell’ambito</b>
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	<b>Fabbricato più alto dell’ambito</b>
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	<b>5,00</b>
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	<b>5,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	<b>10,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	<b>10,00</b>
DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE O GIARDINI: MINIMO	mq/mq	<b>70%</b>
IDEM A PASSAGGI PAVIMENTATI: MASSIMO	mq/mq	<b>30%</b>
CAVEDI	-----	<b>Esclusi</b>
CORTILI CHIUSI	-----	<b>Esclusi</b>



**Art. 20 - ZONA "C1" SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE  
con Piano Attuativo Approvato****1. Ambito di applicazione**

Si tratta di zone residenziali che sono già state oggetto di pianificazione attuativa e gli interventi edilizi sono in buona parte già stati realizzati. Per tali zone valgono le previsioni normative e progettuali contenute negli strumenti urbanistici approvati e convenzionati:

- 1) P. di L. San Gregorio via Colonnello Rossi (ex Zorzi)
- 2) P. di L. San Gregorio ex Montresor
- 3) P. di L. San Gregorio via Lavagnoli comparto 2
- 4) P. di L. Veronella via Corte Grande
- 5) P. di L. Miega 1
- 6) P. di L. Miega 2
- 7) P. di L. Canova
- 8) P. di L. San Gregorio Via Primavera
- 9) P. di L. San Gregorio Via Trieste

Nel caso in cui si verificasse la decadenza della loro validità temporale senza che siano state realizzate le previsioni progettuali per almeno il 50%, nessun intervento edilizio potrà essere concesso se non in presenza di un nuovo piano attuativo che assumerà gli stessi parametri stereometrici contenuti nel precedente strumento, mentre per quanto riguarda la quantificazione delle aree a standard sarà soggetto a quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione per le zone di espansione C2;

Nel caso in cui si verificasse invece la decadenza della loro validità temporale dopo che siano state realizzate le previsioni progettuali per più del 50%, potrà essere rielaborato il piano attuativo con le stesse caratteristiche del precedente o rinnovato attraverso deliberazione del Consiglio Comunale.

<b>ZONA “C1” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE con piano attuativo approvato</b>	
---	--

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	<b>P.U.A. approvato</b>
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq	
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	
DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE O GIARDINI: MINIMO	mq/mq	
IDEM A PASSAGGI PAVIMENTATI: MASSIMO	mq/mq	
CAVEDI	-----	
CORTILI CHIUSI	-----	

## **Art. 21 - ZONA “C2” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE FUTURO**

### **1. Ambito di applicazione**

Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.

Per tali zone il P.I. prevede la realizzazione di interventi edilizi supportati da una preventiva organizzazione unitaria degli stessi. Sulle tavole di piano sono stati perimetrati gli ambiti d'intervento: tutte le aree ricomprese concorrono alla formazione del volume edificabile.

### **2. Attuazione**

In tale zona l'edificazione deve essere preceduta obbligatoriamente da un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) da approvarsi secondo le forme di legge.

I comparti possono essere suddivisi o accorpati previa approvazione del consiglio comunale, purché sia garantita la funzionalità e l'assetto unitario dell'intera zona.

### **3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

Fino all'approvazione ed eventuale convenzionamento dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento (salvo operazioni di manutenzione per gli eventuali edifici preesistenti).

Successivamente i permessi di costruire dovranno riguardare:

- a) la costruzione di sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree scoperte di uso e servizio pubblico;
- b) l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne;

I certificati di abitabilità/agibilità potranno essere rilasciati soltanto dopo l'avvenuto collaudo, con esito positivo, del piano attuativo.

### **4. Destinazioni d'uso**

La destinazione residenziale risulta quella principale.

Sono comunque ammesse quelle destinazioni d'uso che non si pongono in contrasto con le caratteristiche del tessuto edilizio circostante e precisamente sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere.

### **5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici**

Tali criteri sono da utilizzarsi nel caso di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione e costituiscono norma fondamentale di riferimento in quanto tendenti all'obiettivo prioritario della correlazione tra la nuova edificazione e le preesistenze con le proprie caratteristiche tipologico-formali e costruttive.

la superficie scoperta dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco.

L'area condominiale potrà non essere recintata, in caso contrario la recinzione dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale.

Nelle nuove realizzazioni si dovrà tener conto che:

- a) i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge;

- b) le superfici esterne finite con intonaci civili siano tinteggiate con pitture a base di calce e terre colorate; le tinte dovranno essere nei vari colori dell'ocra, delle terre rosse e dell'avorio;
- c) si adottino serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;
- d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;
- e) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bitumoso ma in ghiaino, acciottolato, porfido, pietra a spacco di cava, ecc.;
- f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali ad alto fusto;

	<b>ZONA “C2” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE FUTURO</b>	
--	--	--

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DELLA ZONA	mc/mq	<b>P.U.A. convenzionato</b>
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	<b>2</b>
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	<b>7,50</b>
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	<b>5,00</b>
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	<b>5,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	<b>10,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	<b>10,00</b>
DESTINAZIONI DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE O GIARDINI: MINIMO	mq/mq	<b>80%</b>
MASSIMO A PASSAGGI PAVIMENTATI	mq/mq	<b>20%</b>
CAVEDI	-----	<b>Esclusi</b>
CORTILI CHIUSI	-----	<b>Esclusi</b>





**CAPO III° ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI****Art. 22 - ZONE PRODUTTIVE**

1. Tali zone sono destinate alle attività produttive. In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale della superficie coperta le seguenti destinazioni d'uso:

- industrie;
- depositi;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività artigianali e commerciali
- tutti quei generi che a giudizio del Funzionario Responsabile del Servizio risultano incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali;
- centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate

Non è ammesso l'insediamento e/o l'ampliamento di attività industriali e/o artigianali, anche temporanee, indicate nella parte I°-Industrie di Prima Classe del Decreto Ministeriale della Sanità 05 settembre 1994:

lettera "B"            100 – Rifiuti solidi e liquami  
                              101 – Rifiuti tossici e nocivi

lettera "C"            8 – Concerie  
                              13 – Impianti e laboratori nucleari  
                              14 – Inceneritori  
                              15 – Industrie chimiche

- Queste norme si applicano per quanto non espressamente disciplinato da Leggi Statali e Regionali.
- Non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni di cui sopra in opifici a ciò precedentemente destinati.
- In ogni modo il subentro di nuove attività in strutture già esistenti è subordinata alla verifica del rispetto delle norme di P.R.G., delle norme igienico-sanitarie, di prevenzione e sicurezza sul lavoro da parte del Sindaco, dei responsabili dell'Ufficio Tecnico e dell'A.S.L. competente per territorio.

**Art. 23 - ZONA “D1” SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO ATTUALE****1. Ambito di applicazione**

Si tratta di aree di urbanizzazione consolidata caratterizzate dalla presenza di edifici produttivi.

**2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

I parametri stereometrici da osservare sono quelli contenuti nella tabella allegata.

Per tutte le unità edilizie comprese in questa zona sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, e dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

Negli elaborati dei progetti edilizi saranno da individuarsi aree per verde attrezzato e parcheggi (oltre a quelli interni nei singoli lotti) pari al 10%.

Per tutte le zone sprovviste di fognatura pubblica gli interessati dovranno presentare una dettagliata illustrazione grafica corredata da una planimetria generale della zona in scala 1:500 e dal progetto degli impianti di smaltimento delle acque immonde, con la precisazione del grado di abbattimento dei singoli inquinamenti fuoriuscenti dall'affluente del depuratore e con l'indicazione del recapito finale dei liquami.

Non potranno essere effettuati scarichi dei liquami od acque usate delle lavorazioni che presentino concentrazioni di materiali inquinanti superiori ai valori indicati dalle vigenti leggi.

Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole aziende prima di essere immessa nell'eventuale collettore fognario.

Gli stabilimenti industriali, oltre al rispetto, ove necessario, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27/7/1934 n.1265, e successive modifiche dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose e nocive ai sensi dell'art. 20 della legge 13/7/1966 n. 615, del suo regolamento di attuazione e successive modifiche; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'art. 2 della stessa legge.

Le disposizioni contenute nel presente articolo possono variare a seguito degli esiti prodotti dall'applicazione dell'Art. 6 della L.R. 11/2004 “Accordi tra soggetti pubblici e privati”, in conseguenza dei quali sono stati individuati nelle tavole di P.I. le aree in cui sono applicate le disposizioni particolari definite all'interno delle convenzioni (con eventuali schede esplicative) relative agli accordi stessi, nei quali valgono le disposizioni ed i parametri urbanistici contenuti all'interno della convenzione/scheda stessa.

Le disposizioni contenute in tali accordi, divenuti efficaci all'approvazione del PI, determinano l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi (5 anni).

In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI.

**3. Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso risulta essere quella relativa alle attività industriale, artigianali e commerciali, pertanto sono ammessi:

- attività industriali, artigianali, direzionali e commerciali all'ingrosso nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti.

- abitazione per il proprietario o per il personale di custodia nella misura di mc. 500 per ogni attività produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività ed a condizione che la superficie fondiaria di pertinenza dell'attività stessa non risulti inferiore a mq 2.000.
- gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 20% della superfici massima coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce.

Non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni non ammesse in opifici a ciò precedentemente destinati.

In ogni modo il subentro di nuove attività in strutture già esistenti è subordinata alla verifica del rispetto delle norme di P.I., delle norme igienico-sanitarie, di prevenzione e sicurezza sul lavoro da parte del Sindaco, dei responsabili dell'Ufficio Tecnico e dell'A.S.L. competente per territorio.

#### 4. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

Tali criteri si possono sommariamente così sintetizzare:

- nella progettazione vengano presentate soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa;
- l'ammissibilità di strutture prefabbricate modulari é legata al perseguimento di una logica di omogeneità dell'edificio nelle sue varie parti;
- la copertura a falde inclinate risulta la preferibile (anche se non obbligatoria) ed é ammessa una inclinazione tra il 15% e il 25%;
- le aree scoperte esterne dovranno essere pavimentate e adeguatamente arredate prevedendo ove possibile anche alcuni spazi piantumati con essenze locali di alto fusto oltre a garantire "copertura alberata" ai previsti parcheggi e degli edifici stessi.
- L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà in ogni caso superare i ml. 10,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
- Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 10,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.

	<b>ZONA “D1” SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO ATTUALE</b>	
--	---	--

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DELLA ZONA	mc/mq	---
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	---
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq	---
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	<b>50%</b>
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	<b>2</b>
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO INDUSTRIALE	ml	<b>10,50</b>
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO RESIDENZIALE	ml	<b>7,50</b>
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	<b>10,00</b>
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	<b>5,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	<b>10,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	<b>10,00</b>
DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE O GIARDINI: MINIMO	mq/mq	<b>20%</b>
IDEM A PASSAGGI PAVIMENTATI: MASSIMO	mq/mq	<b>80%</b>
CAVEDI	---	<b>Ammessi</b>
CORTILI CHIUSI	---	<b>Esclusi</b>

**Art. 24 - ZONA "D2" SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO FUTURO****1. Ambito di applicazione**

Si tratta di zone in cui l'organizzazione dei previsti insediamenti produttivi è demandata alla progettazione attuativa.

Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriale, artigianale, commerciale e direzionale) con il conseguente dimensionamento delle aree a standard, nel rispetto delle dimensioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

**2. Attuazione**

Gli interventi edilizi devono essere previsti attraverso la redazione di specifico piano attuativo da approvarsi secondo le forme di legge.

Nella redazione di strumenti urbanistici attuativi saranno da individuarsi aree per verde attrezzato e parcheggi (oltre a quelli interni nei singoli lotti) pari al 10% oltre ad un ulteriore 10% di aree per opere e servizi per un complessivo 20% della superficie territoriale.

**3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

Fino all'approvazione ed eventuale convenzionamento dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento, salvo operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli eventuali edifici preesistenti.

Successivamente le concessioni edilizie dovranno riguardare:

- a) la costruzione di sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree scoperte di uso e servizio pubblico;
- b) l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne;

I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto dopo l'avvenuto collaudo, con esito positivo, del piano attuativo.

Tutti i progetti riguardanti attività produttive da sottoporsi al visto del Sindaco, ai sensi dell'art. 216/220 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, concernenti costruzioni in zona industriale-artigianale, devono essere corredati da una completa documentazione recante la precisa indicazione dell'attività che vi si intende svolgere.

Per tutte le zone sprovviste di fognatura pubblica gli interessati dovranno presentare una dettagliata illustrazione grafica corredata da una planimetria generale della zona in scala 1:500 e dal progetto degli impianti di smaltimento delle acque immonde, con la precisazione del grado di abbattimento dei singoli inquinamenti fuoriuscenti dall'affluente del depuratore e con l'indicazione del recapito finale dei liquami.

Non potranno essere effettuati scarichi dei liquami od acque usate nelle lavorazioni che presentino concentrazioni di materiali inquinanti superiori ai valori indicati dalle vigenti leggi.

Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole aziende prima di essere immessa nell'eventuale collettore fognario.

Gli stabilimenti industriali, oltre al rispetto, ove necessario, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27/7/1934 n.1265, e successive modifiche dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose e nocive ai sensi dell'art. 20 della legge 13/7/1966 n. 615, del suo regolamento di attuazione e

successive modifiche; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'art. 2 della stessa legge.

#### 4. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso risulta essere quella relativa alle attività industriale, artigianali e commerciali, pertanto sono ammessi:

- attività industriali, artigianali, direzionali e commerciali all'ingrosso nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti.
- abitazione per il proprietario o per il personale di custodia nella misura di mc. 500 per ogni attività produttiva, nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie coperta.

#### 5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

Tali criteri si possono sommariamente così sintetizzare:

- a) nella progettazione vengano presentate soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa;
- b) l'ammissibilità di strutture prefabbricate modulari è legata al perseguimento di una logica di omogeneità dell'edificio nelle sue varie parti;
- c) la copertura a falde inclinate risulta la preferibile (anche se non obbligatoria) ed è ammessa una inclinazione tra il 15% e il 25%;
- d) le aree scoperte esterne dovranno essere pavimentate e adeguatamente arredate prevedendo ove possibile anche alcuni spazi piantumati con essenze locali di alto fusto oltre a garantire "copertura alberata" ai previsti parcheggi e ai manufatti;
- e) per le strade di distribuzione interna, dovrà essere prevista idonea alberatura con essenze arboree di alto fusto.
- f) Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.
- g) Il volume relativo agli uffici ed alle abitazioni dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
- h) Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie massima coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva.
- i) Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce.  
L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 10,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
- j) Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 10,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.

	<b>ZONA “D2” SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO FUTURO</b>	
--	--	--

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DELLA ZONA	mc/mq	---
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	---
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq	---
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	<b>50%</b>
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	<b>2</b>
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO INDUSTRIALE	ml	<b>10,50</b>
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO RESIDENZIALE	ml	<b>7,50</b>
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	<b>10,00</b>
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	<b>5,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	<b>10,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	<b>10,00</b>
DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE O GIARDINI: MINIMO	mq/mq	<b>20%</b>
IDEM A PASSAGGI PAVIMENTATI: MASSIMO	mq/mq	<b>80%</b>
CAVEDI	---	<b>Ammessi</b>
CORTILI CHIUSI	---	<b>Esclusi</b>





**Art. 25 - ZONA “D3” SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO AGRO –  
INDUSTRIALE ATTUALE**

1. Trattasi di zone occupate da insediamenti destinati alla lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e loro derivati.
2. Tali zone risultano pertanto vincolate alla destinazione d'uso attuale di ciascuna di esse.
3. E' ammesso l'intervento diretto trattandosi di aree dotate delle opere di urbanizzazione.
4. L'utilizzo dell'area ai fini edificatori dovrà prevedere una superficie pari al 10% dell'area di intervento da destinare a parcheggi.
5. Tali aree che dovranno essere assoggettate a servitù di pubblico uso e potranno restare di proprietà privata considerato che servono esclusivamente agli addetti dell'attività da insediare.
6. E' ammessa la costruzione di un'abitazione per il proprietario e custode sino alla concorrenza massima di 500 mc.

<b>ZONA “D3” SISTEMA INSEDIATIVO AGRO-INDUSTRIALE ATTUALE</b>	
---	--

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DELLA ZONA	mc/mq	---
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	---
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq	---
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	<b>50%</b>
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	<b>2 solo per le abitazioni</b>
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO INDUSTRIALE	ml	<b>10,50</b>
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO RESIDENZIALE	ml	<b>7,50</b>
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	<b>Allineamento / 10,00</b>
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	<b>5,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	<b>10,00</b>
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	<b>10,00</b>
DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE O GIARDINI: MINIMO	mq/mq	<b>80%</b>
IDEM A PASSAGGI PAVIMENTATI: MASSIMO	mq/mq	<b>20%</b>
CAVEDI	---	<b>Ammessi</b>
CORTILI CHIUSI	---	<b>Esclusi</b>

**Art. 26 - ZONA "D4" SISTEMA INSEDIATIVO TURISTICO ALBERGHIERO**

1. Tale zona costituisce il tessuto di supporto allo sviluppo turistico ricettivo del Comune.
2. La destinazione degli edifici deve essere quella di alberghi, ristoranti, sale riunioni e congressi ecc.
3. Nella zona futura gli interventi sono ammessi esclusivamente in presenza di uno strumento attuativo convenzionato che preveda la composizione planivolumetrica della struttura da realizzare in armonia con le connotazioni del sito, mentre nella zona attuale sono ammessi gli interventi diretti.
4. Con lo strumento attuativo di cui al comma precedente potranno essere previste variazioni agli indici stereometrici di tabella purché contenuti nella particolare norma della compensazione dei volumi.
5. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà comunque essere predisposto con le seguenti prescrizioni:
  - a) gli interventi previsti dovranno essere informati ad una progettazione assolutamente rispettosa dei siti, con uso dei materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui con le peculiarità ambientali e prevedere dettagliate ed idonee soluzioni per gli elementi di arredo in genere;
  - b) a prescindere dalla capacità edificatoria dell'area il volume destinato a struttura ricettiva dovrà essere utilizzato per la realizzazione di stanze conformi agli standard richiesti dalla normativa regionale per gli alberghi a 3 stelle e superiori;
  - c) dovranno essere reperite all'interno del lotto e/o dei fabbricati aree da destinare a parcheggi nella misura di 10 mq. per ogni 100 mc. con un minimo di 1 posto macchina ogni 2 posti letto relativamente alla struttura ricettiva, mentre per le strutture destinate a riunioni e/o congressi dovranno essere reperite aree nella misura di 10 mq. per ogni posto a sedere.

Tali aree sostituiscono totalmente la richiesta di dotazione di parcheggi prevista dagli standard urbanistici;
  - d) dovranno essere previste aree da destinare a verde nella misura del 70% della superficie scoperta dell'intera zona e del 50% di tali aree verdi dovranno essere attrezzate a parco giochi;
  - e) dettagliate soluzioni progettuali in ordine a tipologie, collocazioni delle aree a standard, arredi urbani, schermature arboree, materiali, percorsi ciclabili e pedonali, al fine di rapportare correttamente i nuovi volumi alle caratteristiche dell'adiacente Centro Storico e per un corretto inserimento a livello ambientale degli interventi.

<b>ZONA “D4” SISTEMA INSEDIATIVO TURISTICO ALBERGHIERO</b>	
--	--

		ATTUALE	FUTURA
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	<b>a</b>	<b>b</b>
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	<b>1,50</b>	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	<b>Intera zona</b>	
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq	---	
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	<b>30%</b>	
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	<b>3</b>	
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO	ml	<b>10,50</b>	
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	<b>10,00</b>	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	<b>5,00</b>	
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	<b>10,00</b>	
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO	ml	<b>10,00</b>	
DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE O GIARDINI: MINIMO	mq/mq	<b>70%</b>	
IDEM A PASSAGGI PAVIMENTATI: MASSIMO	mq/mq	<b>30%</b>	
CAVEDI	---	<b>Ammessi</b>	
CORTILI CHIUSI	---	<b>Ammessi</b>	

**Art. 27 – ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA  
(da riordinare e completarsi con prossima fase del P.I.)**

1. Negli insediamenti classificati come attività produttive in zona impropria (ex LR 11/87) restano efficaci le prescrizioni stabilite nella schedatura allegata al PRG.

## **Art. 28 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

1. Fanno parte della zonizzazione funzionale del PI gli ambiti soggetti ad interventi di riconversione e riqualificazione legati alle attività produttive dismesse o allocate in zona impropria o all'interno di un contesto di carattere prevalentemente residenziale o non compatibile.
2. **DESTINAZIONI D'USO**  
Valgono le destinazioni d'uso di cui all'art. 16, fatte salve specifiche destinazioni stabilite in sede di accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004.
3. **MODALITA' D'INTERVENTO**  
Gli interventi in questi ambiti sono obbligatoriamente soggetti a PUA convenzionato, eventualmente attivato con le procedure relative agli accordi di cui all'art. 6 della LR 11/2004.  
Le aree di riconversione e riqualificazione sono obbligatoriamente soggette a perequazione così come definito all'art. 13.

**CAPO IV° ZONE AGRICOLE****(da riordinare e completarsi con prossima fase del P.I.)****Art. 29 - La zona agricola E****29.1 Generalità**

1. L'edificabilità nella zona agricola E è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004.
2. In tale zona, fermo restando il rispetto di eventuali limitazioni e prescrizioni del sistema ambientale e paesaggistico di cui alle NT del PATI e di norme più restrittive del PRG vigente, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi previsti all'art. 44 della LR 11/2004.
3. Ogni intervento deve, in ogni caso, rispettare le disposizioni contenute nell'Allegato "A" della DGRV 2274 del 28/09/2010.

**29.2 SOTTOZONA "E1"**

1. Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di colture agricole tipiche e specializzate e particolari connotazioni ambientali.
2. In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

**A) RESIDENZA**

- 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
- 2) Per le case d'abitazione, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.
- 3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31/1/1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.

**B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

- 1) La costruzione degli annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico.
- 2) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la loro superfici di pavimento massima ammissibile.

- 3) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai punti precedenti.
- 4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 5) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/6/1939, n° 1947.
- 6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costruzione di vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- 7) Per le strutture non più funzionali alla conduzione del fondo è ammessa la trasformazione di destinazione d'uso purché compatibile con le caratteristiche dell'edificio e sempre e comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

### **C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE**

- 1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1/4/1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/1978, n° 457;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente Sottozona "E1";
  - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
  - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
  - f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A) in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

### **29.3 SOTTOZONA "E2"**

1. E' il territorio agricolo comunale caratterizzato, dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolari tutela.
2. In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:



**A) RESIDENZA****1. La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:**

- a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti o dipendenti dalla stessa;
- b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- c) che sia approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura il piano aziendale con i requisiti minimi di cui alla LR 11/2004 art. 44 punto 2) lettere a), b), c).

**2. Restauro e ampliamento****A) RESIDENZA**

1. Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 05/03/1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
2. per le case d'abitazione è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;
3. per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31/01/1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica;
4. in ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

Ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.

**B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

1. La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.
2. Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Regionale per l'agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.
3. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.
4. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

5. Ogni serra, fatta esclusione per quelle di cui al punto precedente, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/6/1939, n° 1497.
6. Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
7. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono rispettare le distanze previste dal D.G.R. n° 3178 del 08/10/2004 lettera d) e sue modificazioni ed integrazioni. Gli allevamenti zootecnici non a carattere intensivo ed i rustici in genere debbono rispettare le distanze previste dall'art. 81 del Regolamento Edilizio. Le distanze di cui sopra, con particolare riferimento a quelle dai confini e dai fabbricati, sono da considerare come minimi inderogabili.
8. I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno ml 200 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza, che deve essere di proprietà e costituire un'unica figura geometrica ed essere assoggettata a vincolo registrato e trascritto di non divisibilità tra fabbricato e terreno stesso, non superiore al 50%. Gli allevamenti non ricompresi nel campo di applicazione del D.G.R. n° 3178 del 08/10/2004 lettera d), debbono rispettare le distanze previste dal Regolamento Edilizio Comunale.
9. Le distanze di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
- 10.
11. Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A2 allegata alla L.R. 27/06/1985 n° 61 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

### **C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE**

1. Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1/04/1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/1978, n° 457;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente Sottozona "E2";
  - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
  - e) gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;
  - f) nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente, se effettivamente utilizzata, in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

**3. Norme finali**

- a) .
- b) .
- c) In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 12 del P.T.R.C., recante le *“Direttive e prescrizioni per le aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche”*, in tutta la presente Sottozona agricola, sia per la parte ricadente, secondo quanto riportato nella tavola n° 1 del P.T.R.C. stesso, entro la fascia di ricarica degli acquiferi, sia per la parte rimanente, al fine di perseguire in modo più approfondito gli obiettivi di tutela e salvaguardia che la norma si propone, la disciplina relativa all'uso in agricoltura di fertilizzanti, fitofarmaci e erbicidi è demandata a quanto prescritto dal Piano specifico denominato *“Agricolo-Ambientale e per la difesa fitopatologica”*, previsto dagli articoli 3 e 14 della L.R. 8/1/1991, n° 1; per quanto concerne lo spargimento dei liquami sul suolo agricolo si rimanda a quanto previsto dall'allegato D al Piano Regionale di Risanamento delle Acque approvato con provvedimento del Consiglio Regionale n° 62 del 1/9/1989, nonché la circolare n° 24 del 10/8/1990.

Valgono in ogni caso le azioni di tutela ambientale e di uso razionale del territorio previste nel documento interregionale *“Interventi e metodi di produzione agricola e zootecnica per la salvaguardia e la valorizzazione della Valle Padano-Veneta”*, approvato dal Consiglio Regionale in data 26/3/1991.

**29.4 SOTTOZONA "E" – AREE AGRICOLE PERIURBANE**

1. Trattasi di aree agricole site nelle immediate adiacenze del centro abitato del Capoluogo e della frazione San Gregorio che, in relazione alla loro particolare collocazione ed alla loro costituzione geomorfologica ed all'impianto urbanistico circostante, vengono sottoposte a particolare tutela disciplinando gli interventi al fine di salvaguardare l'integrità di tali ambiti.
2. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.R. 5/8/1978 n° 457 fatta esclusione per la possibilità di demolizione e ricostruzione e per le variazioni delle destinazioni d'uso attuali.
3. Sono ammessi ampliamenti in presenza di consolidate destinazioni residenziali sino ad un massimo di 600 mc.
4. Non sono ammessi nuovi allevamenti di qualsiasi entità e genere, né ampliare quelli esistenti.
5. Per quanto riguarda i rustici, essi sono ammessi nella misura dell'1% della superficie del fondo.
6. .

**29.5 SOTTOZONA “E3”**

1. Trattasi di aree agricole con elevato frazionamento fondiario che, in dipendenza delle loro caratteristiche geo-agronomiche e produttive, risultano utilizzabili sia a fini produttivi primari che a fini residenziali.
2. In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

**A) RESIDENZA****1. Costruzione di nuove case di abitazione:**

- a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della Sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

## **2. Restauro e ampliamento:**

- a) per tali interventi valgono le corrispondenti norme della Sottozona "E2" che pertanto debbono intendersi come qui integralmente riportate.

## **B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI**

- 1) La costruzione di annessi rustici e di strutture per allevamenti intensivi e/o a carattere industriale è ammessa con le stesse corrispondenti norme della Sottozona "E2", che pertanto debbono intendersi qui integralmente riportate.

## **C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED ALLE ZONE UMIDE**

- 1) Per gli edifici esistenti ubicati in tali zone valgono le corrispondenti norme della Sottozona "E2" che debbono intendersi come qui integralmente riportate.

## **ACQUACOLTURA**

1. Gli impianti di acquacoltura sono ammessi solo ed esclusivamente se tesi al recupero e sistemazione di scavi prelievi idonee indagini e verifiche geologico idrauliche sulla compatibilità della localizzazione in relazione alle falde acquifere sottostanti, nei limiti e se consentito dalle specifiche norme legislative vigenti.
2. Non sono pertanto ammesse manomissioni del territorio per la creazione di invasi né migliorie fondiari tese a realizzare le condizioni per nuovi impianti di acquacoltura, con profondità superiore a ml. 1,50, che comportino l'asporto del materiale scavato che dovrà, in ogni caso, essere reimpiegato nell'ambito aziendale.

## **29.6 NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBbono TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"**

### **1. Vincolo di non edificabilità**

- a) All'atto del rilascio del Permesso di Costruire per le abitazioni da realizzare ai sensi delle presenti norme deve essere istituito un vincolo "non aedificandi", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.
- b) Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 24/04/2004 n° 11 mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.
- c) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.
- d) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.
- e) Per le nuove case di abitazione, il rilascio del Permesso di Costruire concessione edilizia è subordinato alla istituzione di un vincolo decennale registrato e trascritto, di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e di non locazione separatamente dall'azienda agricola vincolata.

Tutte le nuove costruzioni residenziali in zona rurale sono subordinate alla effettiva esistenza dell'azienda agricola vitale.

A tal fine dovrà essere presentata, da parte del richiedente, il Piano Aziendale approvato dal competente Istituto Regionale per l'Agricoltura.

- f) Anche il rilascio del Permesso di Costruire per gli annessi rustici è subordinato alla costruzione di un vincolo di "non aedificandi" trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del richiedente sul terreno che ha dato luogo alla superficie coperta richiesta.

Tale vincolo, che sarà valido solo ed esclusivamente ai fini della costruzione di annessi rustici, decadrà solo al subentro di norme urbanistiche più vantaggiose.

## **2. Equipaggiamento paesaggistico**

- a) All'interno delle zone E Rurali il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

- b) Al fine di tutelare il sistema idrico presente nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico, ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, e tenuto conto del fatto che il P.T.R.C. classifica tale territorio rurale come "caratterizzato da una buona integrità" paesaggistica, è fatto divieto di modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di arginature ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi.

Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale ecc.), nel rispetto delle vigenti normative di legge.

## **3. Fognature**

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

## **4. Edificabilità**

Per l'edificazione nelle varie sottozone rurali, è ammesso utilizzare superfici ricadenti in sottozone di maggiore e/o minore tutela sempre che i terreni relativi non risultino già vincolanti da edificazione esistente.

## **5. Disposizioni finali**

Per quanto riguarda il titolo al rilascio del Permesso di Costruire in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 23/04/2004 n. 11.

## **29.7 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE**

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere rispettate pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali.

**A) Residenze****1) Posizionamenti**

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonico formali dell'edilizia rurale tipica del veronese.

**2) Coperture – Gronde – Pluviali**

a) E' obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 35%.

Il manto di copertura dovrà essere in cippi di laterizio o di profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

Laddove esistano decorazioni originali ne sono prescritti la conservazione ed il ripristino, con eventuali restauri delle parti danneggiate.

b) E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione semicircolare, e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

Le gronde dovranno avere un oggetto non superiore a 40 cm.

**3) Elementi Architettonici**

a) Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

b) Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc., dovranno essere collocati di norma all'interno dell'abitazione, in locali anche seminterrati od interrati.

c) La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di norma di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale.

d) Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

e) Le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornici, in mattoni eventualmente intonacati, pietra naturale o tufo, sporgenti dalla muratura fino a cm. 5 e per uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 14.

f) In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico o decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

g) Sono vietati i poggiali a sbalzo e le terrazze di qualsiasi dimensione, se non rientranti rispetto al filo esterno dell'edificio.

I porticati sono ammessi solo se interessanti l'intera parete dell'edificio cui sono addossati.

**4) Pareti esterne**

a) Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

b) E' consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.

c) La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi.

- d) Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato e simili.

**5) Serramenti – Porte e Portoni d’Ingresso**

- a) Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato al naturale.  
b) E’ vietato l’uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.  
c) Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l’esterno o a libro, in legno naturale o verniciato al naturale.  
d) Le porte ed i portoni d’ingresso dovranno essere in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.  
e) Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

**6) Camini esterni**

- a) I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni tipiche della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda e con comignolo di semplice fattura, con lastra di chiusura piana di limitato spessore o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

**7) Recinzioni**

- a) Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 50 per un’altezza massima di ml. 2,00.  
Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.  
b) Gli accessi carrai dovranno essere di almeno ml. 4,00 dal filo della strada con collegamento non inferiori a 45 gradi sessagesimali verso l’esterno.

**B) Annessi rustici**

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d’uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d’abitazione.

L’edificazione è subordinata alla costituzione di vincoli di destinazione d’uso sulla struttura e sul terreno di pertinenza, vincolo questo che deve contenere anche il divieto di vendita in modo separato nel rustico dalla superficie che ha dato luogo alla sua edificazione.

Per quanto riguarda rustici da realizzare in fondi di limite dimensioni, max 2.000 mq a coltivazione prevalentemente hobbistica, la costruzione di annessi rustici, con altezza non superiore a ml. 3,00, è ammessa nei limiti dell’2% del fondo, in qualsiasi sottozona “E” esso ricada.

Per le strutture non più pertinenti con la conduzione del fondo è ammessa la trasformazione della destinazione d’uso, purché compatibile con le caratteristiche dell’edificio e sempre comunque che tale destinazione risulti ammessa nella zona rurale.

Si precisa, che non è ammesso realizzare annessi rustici al piano terra e/o seminterrato di edifici residenziali.

I rustici dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza ai fabbricati residenziali ed essere limitati al solo piano terra, fatta esclusione per comprovate necessità derivanti dalla specifica destinazione ed al nesso funzionale che il rustico ha con il fondo.

La detenzione di animali a carattere prettamente affettivo non costituisce allevamenti connessi con la conduzione del fondo, a condizione che i locali in cui gli stessi vengono alloggiati non superi la superficie di mq. 30.

### **C) Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**

Gli edifici individuati nella tavola del P.R.G. come non più funzionali alla conduzione del fondo possono essere ristrutturati e ne può essere modificata la destinazione d'uso in funzioni comunque compatibili con la Zona Rurale, comprendendo fra questa anche l'artigianato di servizio o artigianato manifatturiero.

Qualora per motivate esigenze di carattere statico o di incolumità verso terzi, dovesse risultare opportuno procedere alla demolizione delle strutture attuali, è ammessa la ricostruzione in sito con forme, materiali e finiture, così come disciplinate dalla normativa della zona rurale.

Le altezze dovranno, in tal caso, essere limitate alla effettiva necessità della funzione prevista.

### **D) Deroghe**

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

## **29.8 ZONE PER ALLEVAMENTO DI BESTIAME**

- 1) Sulle tavole del P.I. sono stati individuati gli allevamenti di bestiame esistenti nel territorio comunale e risultanti dalla schedatura zootecnica effettuata dal Comune.
- 2) Il Funzionario Responsabile del Servizio, ogni qualvolta dovrà rilasciare un Permesso di Costruire riguardante uno degli allevamenti individuati, o civili abitazioni ricadenti entro un raggio di almeno 1500 m. dal limite degli allevamenti stessi, dovrà verificare le dimensioni e le caratteristiche igienico-sanitarie dell'allevamento e, in relazione a ciò determinare, ove del caso, la zona di tutela prevista dalla D.G.R. n° 3178 del 08/10/2004 lettera d) e successive modificazioni ed integrazioni.
- 3) Nella tav. n° 29 P1 13/1 sono stati individuati con una stella inscritta in una circonferenza gli allevamenti da trasferire, in quanto inseriti in contesti già densamente abitati e di difficile gestione per un ulteriore sviluppo del paese, fino al loro trasferimento è consentita la sola manutenzione ordinaria.
- 4) Gli allevamenti classificati come strutture oggetto di "mitigazione dell'impatto ambientale" necessitano di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) da essi prodotti rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.
- 5) Le azioni di mitigazione da prescrivere in caso di richiesta di intervento edilizio sono di norma l'inserimento di fasce tampone e/o schermi vegetali e/o quinte alberate, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- 6) Sono sempre consentiti in deroga ai punti 4) e 5) gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2 bis, al comma 2, dell'art. 44 della LR n. 11/2004.



	<b>ZONA “E” RURALE</b>	
--	------------------------	--

		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>Periur bana</b>	<b>3</b>
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DELLA ZONA	mc/mq				
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq				
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq				
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq				
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO PER ANNESSI RUSTICI	mq/mq	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	<b>2</b>			
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	<b>7,50</b>			
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	<b>Attuale o 20,00 ml</b>			
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	<b>5,00</b>			
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	<b>10,00</b>			
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	<b>10,00</b>			
DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE O GIARDINI: MINIMO	mq/mq				
IDEM A PASSAGGI PAVIMENTATI: MASSIMO	mq/mq				
CAVEDI	---	<b>Esclusi</b>			
CORTILI CHIUSI	---	<b>Esclusi</b>			



**CAPO V° ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE****Art. 30 - LA ZONA F**

- 1) In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche.
- 2) La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di concessione edilizia per intervento diretto, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
- 3) Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi.  
L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

**A) Istruzione:**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre, ecc.
- 2) E' ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.
- 3) Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5/8/1975 n° 412.

**B) Interesse Comune:**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, culturali e ricreative mercato e spazi a verde e parcheggio a servizio e completamento funzionale delle strutture edificate.
- 2) E' ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.

**C) Parco gioco, sport:**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc.
- 2) In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro purché a servizio degli impianti ricreativi.
- 3) Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

**D) Parcheggio:**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- 2) La pavimentazione del terreno sarà per la maggior parte permeabile e si provvederà a perimetrare le zone con essenze ad alto fusto arboree locali e nelle aree di sosta tra un posto auto e l'altro, ove possibile, saranno sempre piantumate essenze arboree locali.
- 3) In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
- 4) L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.
- 5) Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e dei relativi impianti: in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
- 6) Sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di autoveicoli solo se direttamente discendenti dall'approvazione di un piano di parcheggio.

	<b>ZONA “F” SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE</b>	
--	--	--

		<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE DELLA ZONA	mc/mq				
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq				
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq				
SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO	mq				
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO PER ANNESSI RUSTICI	mq/mq	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>10%</b>	<b>30%</b>
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	n°	<b>2</b>			
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	<b>10,50</b>			
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml				
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	<b>5,00</b>			
DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI DIVERSI	ml	<b>10,00</b>			
DISTACCO MINIMO TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	ml	<b>10,00</b>			
DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE A COLTURE O GIARDINI: MINIMO	mq/mq	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>90%</b>	<b>10%</b>
IDEM A PASSAGGI PAVIMENTATI: MASSIMO	mq/mq	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>10%</b>	<b>90%</b>
CAVEDI	---	<b>Ammessi</b>			
CORTILI CHIUSI	---	<b>Esclusi</b>			

**Art. 31 - ZONE DI VARIA TUTELA - INVARIANTI****(da riordinare e completarsi con prossima fase del P.I.)****31.1 Percorsi attrezzati**

1. I percorsi individuati nelle tavole di P.R.G. hanno carattere naturalistico-ambientale e la loro realizzazione, in forma di percorso pedonale e di pista ciclabile, rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione dell'ambito di territorio comunale interessato.
2. Trattasi di percorsi di "immersione rurale" che il P.R.G. individua e dei quali si deve salvaguardare l'integrità e garantire la fruibilità.
3. Ferma restando la proprietà privata dei percorsi, dove attualmente sussiste, deve essere garantita l'apertura a forme di visitazione pedonale, ciclabile ed equestre.
4. E' fatto divieto di operare modifiche al tracciato e di procedere alla pavimentazione dei percorsi.
5. Sono ammessi esclusivamente limitati interventi di allargamento, purché funzionali al miglioramento della condizioni di percorribilità.
  1. Sono prescritte la conservazione e la tutela degli alberi ad alto fusto, sia singoli sia disposti a filare, delle siepi e degli arbusti disposti lungo lo sviluppo dei tracciati.
  2. Lungo i percorsi attrezzati possono essere realizzate apposite strutture funzionali alla fruibilità del percorso, quali parcheggi, spazi attrezzati per la sosta, chioschi per il ristoro, ecc. con strutture amovibili, preferibilmente in legno di limitate dimensioni.
  3. Le piste ciclabili dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalla L.R. 30/12/91, n° 39, e dal D.G.R. 27/12/1991, n° 8018.
  4. Lungo il tratto di "Strada Romana" individuata nelle tavole di P.R.G., dovranno essere piantumate, su ambo i lati, essenze arboree tipiche della zona e la stessa dovrà essere destinata solo ed esclusivamente al transito pedonale-ciclabile ed equestre, facendo esclusione per il tratto in oggetto di qualsiasi tipo di transito motorizzato.
  5. La pavimentazione dovrà essere in mac adams, fatta eccezione per il mantenimento e valorizzazione dei resti originari della pavimentazione romana.
  6. Ai lati lungo i percorsi vanno piantumate siepi e alberature di essenze autoctone e le eventuali recinzioni devono essere del tipo a rete e siepe prive di zoccolatura.

**31.2 zona di verde privato vincolato**

1. Trattasi di parchi, giardini o di spazi a colture ortive di cui interessa la conservazione o di fabbricati di particolare pregio.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Quando trattasi di parchi, giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita: ogni intervento che esuli dal restauro conservativo dovrà essere sottoposto a P.P. o P.R. ed in ogni caso il volume non potrà superare quello preesistente.
4. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
5. Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'art. 31 della legge n° 457/78, fatta eccezione per l'edificazione di cui è prevista la demolizione nelle tavole di P.R.G.

6. La demolizione di tale struttura dovrà avvenire in sede di realizzazione degli interventi residenziali previsti nella zona o attraverso l'esproprio da parte del Comune.

### **31.3 Siti a rischio di interesse archeologico**

1. Il P.I. individua i luoghi nei quali la Soprintendenza per la tutela dei Beni Archeologici del Veneto, ritiene probabili ritrovamenti archeologici.
2. Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali.

### **31.4 Orli di scarpata**

1. Gli interventi edilizi, le installazioni di attrezzature tecniche, le sistemazioni ambientali o i miglioramenti fondiari (che non rientrano nei punti g.1 e g.2 di cui al successivo art. 12.2 lettera "g - Miglioramenti fondiari") devono, in sede di richiesta di autorizzazione, documentare adeguatamente:
  - la coerenza con il contesto paesaggistico;
  - il mantenimento della leggibilità degli elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio;
  - la salvaguardia delle condizioni di percepibilità visiva degli stessi.

### **31.5 Corridoio ecologico secondario**

1. I corridoi ecologici secondari, ossia le strutture lineari e continue preposte alla conservazione delle specie e degli habitat, favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi.
2. Nelle aree sopra elencate costituiscono invariante gli elementi di naturalità in essi contenuti utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono.
3. Negli edifici esistenti, connessi e non con l'agricoltura, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del P.I.;
4. Nei Corridoi ecologici secondari è preclusa la nuova edificazione;
5. Gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.

### **31.6 Siepi e filari alberati**

1. Il P.I. individua i principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio rurale, costituiti da siepi e filari alberati.
2. Tali elementi lineari, (filari alberati, siepi etc.), ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua, lungo le capezzagne o a divisione di maglie poderali, dovranno essere salvaguardati, quali componenti primari per la qualità ambientale e la tutela degli agro-ecosistemi.

3. L'abbattimento degli esemplari arborei è consentito per sole ragioni fitosanitarie o di sicurezza; gli esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione naturalistica ed ambientale dei filari alberati e in particolare del relativo assetto vegetazionale.

### **31.7 Ambiti territoriali per la produzione della patata e dell'Arcole DOC**

1. Il P.I. individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità e le potenzialità agricolo-produttive sono massime. Sono ambiti rurali dotati di notevole integrità podereale e territoriale, nei quali l'edificazione risulta generalmente assente o isolata, a prevalente tipologia agricola.
2. Devono essere tutelati, salvaguardati e conservati gli ambiti agricoli integri individuati quali invariati di natura agricolo-produttiva.
3. Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione, delle specie arboree ed arbustive presenti, con impiego di specie tipiche del territorio.
4. In tali ambiti sono comunque consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti, da determinarsi con specifica normativa comunale.

### **31.8 Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale**

1. Nel P.I. sono individuati i manufatti di interesse ambientale e culturale, che testimoniano la cultura e le tradizioni del luogo:
  - 1. Capitello via Desmontà/Stradon
  - 2. Capitello di via Casetta
  - 3. Capitello di S. Teresa, in via Casetta.
  - 4. Capitello di via Visentin
  - 5. Capitello della Madonna della Pace, di via Fo4rnasa
  - 6. Capitello di S. Biagio, tra via Bassa e via Canova.
  - 7. Capitello dell'Immacolata, in località Canova.
  - 8. Capitello di S. Antonio, in contrada Oppi.
  - 9. Capitello di via Strada Romana
  - 10. Capitello di S. Francesco di via San Francesco
  - 11. Capitello di via Ottavia Fontana (ridosso dell'asilo)
  - 12. Capitello di via Roversello
  - 13. Oratorio di S. Antonio di via Roversello.
  - 14. Chiesetta di via Giavone
  - 15. Capitello di via Giavone
2. Essi sono assoggettati a tutela: sono vietati pertanto in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.
3. Sono ammessi solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

### **31.9 Strade e percorsi di interesse storico-ambientale**

1. Il P.I. individua i tracciati del territorio agricolo che hanno interesse paesaggistico e testimoniale.
2. In particolare vengono evidenziati le strade e i percorsi di interesse storico-ambientale per tutelarli e valorizzarli come elementi per la riprogettazione del territorio.
3. Sono ammessi solo gli interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione.
4. Per le parti alberate saranno ammesse soltanto le sostituzioni dovute per la cura.

**31.10 Idoneità edificatoria dei terreni**

1. Il P.I. disciplina l'edificabilità del territorio.
2. In tutti i tipi di terreno sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto, e/o comunque in grado di migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e di mitigare il rischio, quali: regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo convogliamento in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente.
3. Nelle aree idonee a condizione gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi (drenaggio difficoltoso con falda superficiale; caratteristiche geomeccaniche mediocri e localmente anche variabili; remote possibilità di esondazione; stabilità geologico idraulica da accertare), valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.
4. Nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e l'esecuzione di movimenti di terra. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

**31.11 Coni visuali**

1. Il PI individua i coni visuali significativi, nei quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi del paesaggio agrario
2. Trattasi di aree in cui è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali, nonché di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale.
3. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, nonché ampliamenti e nuova edificazione dei complessi edilizi esistenti a condizione che siano previsti adeguati interventi di mitigazione ambientale.
4. Le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia.
5. In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

**TITOLO III° TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

**(da compilarsi integralmente con prossima fase del P.I.)**

**TITOLO IV° STRADE E VIABILITA'**

**(da compilarsi integralmente con prossima fase del P.I.)**



**TITOLO V° DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**  
**CAPO I° DISPOSIZIONI FINALI****Art. 32 - DEROGHE**

1. Il Responsabile del Settore competente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del PI, limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/01 e sue successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 33 - ABROGAZIONE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO**

1. Il presente PI annulla e sostituisce gli strumenti urbanistici generali vigenti e le relative normative, a decorrere dalla data della sua entrata in vigore solo per le parti esplicitamente modificate.
2. Per quanto non normato nel presente testo normativo, viene fatto rimando alla normativa dello strumento previgente, nonché al Piano di Assetto del Territorio ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati al PI.
3. Per quanto non ricompreso nel presente testo normativo, valgono le direttive, prescrizioni e vincoli del Piano di Assetto del Territorio.

**Art. 34 - NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA**

1. Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore delle presenti NTO, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. Il vigente PRG conserva la sua validità fino all'entrata in vigore delle presenti NTO.
3. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modificano o integrano disposizioni legislative esplicitamente citate nelle presenti NTO costituisce automatica modifica o integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli delle presenti norme.
4. I PUA adottati non in contrasto con le previsioni del Piano, potranno essere realizzati secondo le indicazioni del P.R.G. previgente. Pertanto, per le parti non ancora attuate dei PUA approvati e convenzionati prima dell'adozione del presente Piano, devono intendersi validi i parametri originari e la relativa disciplina di attuazione.

**Art. 35 - COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE**

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:
  - cabine elettriche;
  - torri piezometriche;
  - centrali e cabine di trasformazione;
  - centrali di sollevamento;
  - serbatoi;sono valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.
2. Esse non sono considerate ai fini del calcolo della superficie utile per la zona interessata e possono essere concesse nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile. Potranno inoltre essere concesse in difformità alle distanze dalle strade così come stabilito dal Nuovo Codice dalla Strada e suo regolamento di attuazione su parere vincolante del Comando di Polizia Locale.



**SOMMARIO**

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
CAPO I° FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PI.....	1
Art 1 FINALITA' E CONTENUTI DEL PI.....	1
Art. 2. ELABORATI DEL PI .....	1
Art. 3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI.....	1
Art. 4. EDIFICABILITA' .....	2
CAPO II° PARAMETRI URBANISTICI .....	3
Art. 5. DEFINIZIONI.....	3
Art. 6. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO .....	9
Art. 7. DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI PUA .....	13
Art. 8. REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI.....	14
Art. 9. PARCHEGGI PRIVATI .....	14
Art. 10 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL’EDIFICABILITÀ.....	15
Art. 11 – RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE .....	16
Art. 12 – POTERI IN DEROGA .....	16
CAPO III° NORME RELATIVE A PEREQUAZIONE URBANISTICA, CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE .....	17
Art. 13 – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE .....	17
Art. 13.1 – Perequazione .....	17
TITOLO II° - ZONIZZAZIONE.....	19
CAPO I° COORDINAMENTO URBANISTICO .....	19
Art. 14. AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI – A.T.O. ....	19
Art. 15 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	19
CAPO II° ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....	20
Art. 16 – ZONE RESIDENZIALI .....	20
Art. 17 - ZONA “A” SISTEMA DELL’ARCHITETTURA STORICA.....	21
Art. 18 - ZONA “B” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE.....	35
Art. 19 - ZONA “BS” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATTUALE .....	39
Art. 20 - ZONA “C1” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE.....	43
Art. 21 - ZONA “C2” SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE FUTURO .....	45
CAPO III° ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	49
Art. 22 - ZONE PRODUTTIVE .....	49
Art. 23 - ZONA “D1” SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO ATTUALE.....	50
Art. 24 - ZONA “D2” SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO FUTURO .....	53
Art. 25 - ZONA “D3” SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO AGRO – INDUSTRIALE ATTUALE .....	57
Art. 26 - ZONA “D4” SISTEMA INSEDIATIVO TURISTICO ALBERGHIERO .....	59
Art. 27 – ATTIVITA’ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA .....	61
Art. 28 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE.....	62
CAPO IV° ZONE AGRICOLE.....	63
Art. 29 - La zona agricola E .....	63
CAPO V° ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE .....	75
Art. 30 - LA ZONA F .....	75
Art. 31 - ZONE DI VARIA TUTELA - INVARIANTI.....	77
TITOLO III° TUTELA DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO .....	80
TITOLO IV° STRADE E VIABILITA’ .....	80
TITOLO V° DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	81
CAPO I° DISPOSIZIONI FINALI .....	81
Art. 32 - DEROGHE.....	81
Art. 33 - ABROGAZIONE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO .....	81
Art. 34 - NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA.....	81
Art. 35 - COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE .....	81