

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

Adeguamento ai Pareri Regionali

e alle varianti approvate

**DGRV n.3254 del 15.10.2004**

**DGRV 2379 del 09.08.2005**

**Variante 3/2004 (D.C.C. n. 34 del 30.06.2005)**

**Variante 4/2004 (D.C.C. n. 56 del 27.10.2005)**

**Variante 5/2005 (D.C.C. n. 41 del 16.09.2005)**

**Variante 6/2005 (D.G.R.V. n. 3238 del 17.10.2006 e D.G.R.V. n. 1072 del 06.05.2008)**

**Variante 7/2005 (D.G.R.V. n. 2829 del 12.09.2006)**

**Variante 8/2006 (D.C.C. n. 15 del 11.04.2006)**

**Variante 10/2006 (D.C.C. n. 15 del 27.02.2008)**

**Variante 12/2006 (D.C.C. n. 62 del 11.12.2006)**

**Variante 14/2008 (D.C.C. n. 36 del 19.05.2008)**

**Variante 16/2008 (D.C.C. n. 45 del 16.07.2008)**

**Variante 18/2008 (D.C.C. n. 41 del 29.06.2009)**

**Variante 20/2008 (D.C.C. n. 56 del 09.09.2009)**

**Variante 22/2009 (D.C.C. n. 57 del 09.09.2009)**

**Variante 23/2009 (D.C.C. n. 6 del 30.03.2010)**

**Variante 30/2010 (D.C.C. n. 4 del 02.03.2011)**

**Variante 33/2012 (D.C.C. n. 10 del 14.03.2012)**

---

## CAPITOLO I

### GENERALITÀ

#### **Art. 1 FINALITÀ' DELLE NORME E DEGLI ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Le presenti Norme Tecniche disciplinano le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) nel rispetto delle leggi sovracomunali vigenti.

Qualora vi siano contrasti tra quanto descritto in elaborati grafici di diversa scala, le previsioni degli elaborati grafici di scala maggiore, in tal senso le previsioni degli Allegati A e B delle presenti N.T., prevalgono sulle previsioni degli elaborati alla scala 1: 2.000 e le previsioni degli elaborati alla scala 1: 2.000 prevalgono sulle previsioni degli elaborati alla scala 1: 5.000.

#### **Art. 2 CONTENUTO DEGLI ELABORATI DEL P.R.G.**

Il vigente P.R.G., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, individua e definisce quanto di seguito descritto.

- a) La suddivisione dell'intero territorio comunale in zone territoriali omogenee, individuando le zone destinate all'espansione degli aggregati urbani e determinando i vincoli propri di ciascuna zona.
- b) Le aree all'interno delle quali il rilascio del permesso di costruire é subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.).
- c) Le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, così come quelle da riservare a edifici pubblici o di uso pubblico e a opere e impianti di interesse collettivo, nonché quelle sottoposte a speciali servitù.
- d) I vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesaggistico.
- e) La rete delle principali vie di comunicazione, compresi i percorsi ciclabili e pedonali, nonché le rettifiche delle strade esistenti, con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria.
- f) I gradi di protezione dei singoli edifici aventi valore di bene culturale, ossia di valore architettonico o storico-documentale, in relazione a diversi tipi di intervento ammessi.

Il P.R.G. vigente é costituito dagli elaborati di seguito descritti.

- Relazione.
- Norme Tecniche di attuazione, di cui al presente testo, integrate dai seguenti allegati:
- Allegato A (Schede B: Insediamenti di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 -)
- Allegato A1 (Normativa dei beni architettonici ed ambientali di cui all'art. 28 della L.R. 61/85)
- Allegato B (Costruzioni non più funzionali alla conduzione del fondo rustico, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. 24/85)
- Elaborati grafici della Variante al P.R.G. costituiti dalle tavole di seguito descritte.
- Tav. 13.3 Zonizzazione dell'intero territorio comunale scala 1: 5.000
- Tav. 13.1.2.a Ambiti ed elementi di valore paesaggistico: Ambiti di tutela del territorio scala 1: 5.000
- Tav. 13.1.2.b Ambiti ed elementi di valore paesaggistico: Elementi agronomico-ambientali scala 1: 5.000
- Tav. 13.1.2.c Ambiti ed elementi di valore paesaggistico: Indicazioni progettuali scala 1: 5.000
- Tav. 13.3.1 Zonizzazione PRG- Zone significative scala 1: 2.000
- Tav. 13.3.2 Zonizzazione PRG- Zone significative scala 1: 2.000
- Tav. 13.3.3 Zonizzazione PRG- Zone significative scala 1: 2.000

## CAPITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

#### Art. 3 MODI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) o attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto di quanto disposto dalle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G. stesso e del corrispondente, eventuale, P.P.A.

Gli S.U.A., di cui all'Art. 4 delle presenti N.T., devono interessare l'interezza delle zone individuate e perimetrare negli elaborati grafici della presente Variante al P.R.G.

Nelle zone edificate in cui vengano riscontrate palesi carenze di opere di urbanizzazione, stati di degrado sia di carattere edilizio sia di carattere igienico-statico, o condizioni in ogni caso straordinarie, il rilascio dei permessi di costruire deve essere subordinato all'obbligo di realizzare ex novo le opere mancanti o di adeguare quelle esistenti, contemporaneamente all'intervento edilizio stesso. Tale obbligo deve essere assunto nella permesso di costruire stessa o nell'autorizzazione all'urbanizzazione.

In tutte le Zone Omogenee, con esclusione delle sole Zone E, l'edificazione è subordinata, oltre che al rispetto di norme, indici e parametri prescritti, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili, ossia alla previsione della loro contestuale realizzazione.

#### Art. 4 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (S.U.A.)

Nelle Zone ove previsto, il rilascio di ogni permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione dello S.U.A., alla stipula della relativa convenzione e al rilascio dell'autorizzazione all'urbanizzazione.

Nelle zone soggette a S.U.A., la superficie delle aree da utilizzare per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria da cedere al Comune è determinata al successivo Art. 10 e dalle specifiche norme di zona.

Qualora tali aree siano definite nella loro localizzazione e nella loro estensione negli elaborati grafici della presente Variante al P.R.G., in sede di formazione degli S.U.A. devono essere rispettate sia la loro localizzazione sia la loro estensione; sono ammesse limitate modificazioni del perimetro soggetto a S.U.A. nel rispetto dei contenuti previsti dall'art. 11 della L.R. 61/85 per le seguenti motivazioni:

- definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale;
- evitare procedure espropriative ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 nei confronti di eventuali proprietà marginali ai fini della unitaria e razionale trasformazione dell'area interessata, nel senso che l'area esclusa dal perimetro dello S.U.A. non si configuri come lotto autonomo (dotato di accessi diretti, capacità edificatoria per la costruzione di un edificio o ampliamento autonomo ecc.); tali aree assumono le destinazioni della zona immediatamente contigua.

Gli S.U.A., di seguito elencati, devono essere redatti secondo quanto disposto agli artt. 12, 13, 14, 15, 16, 52, 57, 60, 61, 62 della L.R. 61/85 e all'art. 3 della L.R. 47/93.

#### 4.1. Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica

##### 4.1.1. Piano Particolareggiato (P.P.)

Per P.P. si intende lo S.U.A. attraverso cui si attuano e si definiscono le trasformazioni urbanistiche ed edilizie di specifiche zone omogenee.

Le procedure di adozione e di approvazione del P.P. sono quelle previste agli artt. 11, 12, 53 della L.R. 61/85 e dalla L.R. 47/93.

Il P.P. può essere redatto anche a cura dei proprietari delle aree interessate e proposto all'Amministrazione Comunale, che può farlo proprio.

L'attuazione di quanto previsto da tale strumento può essere pubblica o privata.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale preveda l'attuazione del P.P. da parte di privati, gli interventi devono essere subordinati a una convenzione che corrisponda a quanto previsto nell'art. 60 della L.R. 61/85.

L'attuazione del P.E.E.P. è regolata all'art. 35 della L. 865/71 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **4.1.2. Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.i.pu.)**

Per P.R.i.pu. si intende lo S.U.A., di cui all'art. 27 della L. 457/78, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone dichiarate degradate.

Il Consiglio Comunale, con specifica delibera ai sensi dell'art. 15 della L.R. 61/85, può individuare le aree da assoggettare a P.R.i.pu.

Le procedure di adozione e di approvazione del P.R.i.pu. sono quelle previste all'art. 28 della L. 457/78 e all'art. 52 della L.R. 61/85.

### **4.2. Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa privata**

#### **4.2.1. Piano di Lottizzazione (P.d.L.)**

Per P.d.L. si intende lo S.U.A. attraverso cui si definiscono le modalità di urbanizzazione e di edificazione delle zone che il P.R.G. destina a nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

Il P.d.L. è definito "d'ufficio", ai sensi dell'art. 61 della L.R. 61/85, nel caso in cui venga redatto dal Comune per il mancato accordo tra i soggetti interessati alla sua predisposizione.

#### **4.2.2. Piano di Recupero di Iniziativa Privata (P.R.i.pr.)**

Per P.R.i.pr. si intende lo S.U.A. di cui all'art. 27 della L. 457/78, tramite cui si persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone dichiarate degradate.

Il Consiglio Comunale, con specifica delibera ai sensi dell'art. 15 della L.R. 61/85, può individuare le aree da assoggettare a P.R.i.pr.

Le procedure di adozione e di approvazione del P.R.i.pr. sono quelle previste all'art. 28 della L. 457/78 e all'art. 60 della L.R. 61/85.

### **4.3. Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, pubblica/privata, privata**

#### **4.3.1. Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (P.ii)**

Il Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, redatto in attuazione della L.R. 17 febbraio 1992, n. 179, è lo strumento attraverso cui si può attuare il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, nonché il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato.

I Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale si attuano ai sensi della L.R. 1 giugno 1999, n. 23.

#### **4.3.2. Piano Particolareggiato di Ambiti Territoriali di Pregio Paesaggistico e Ambientale (P.P.d.A.P.P.A.)**

Il Piano Particolareggiato degli ambiti territoriali di pregio paesaggistico/ambientale è lo strumento attraverso cui si attuano gli interventi finalizzati alla tutela e alla valorizzazione degli ambiti territoriali, dei sistemi arginali e delle strade rurali o interpoderali di rilevante significato storico, paesaggistico e ambientale.

La realizzazione dei Piani Particolareggiati degli ambiti territoriali di pregio paesaggistico/ambientale, dove possibile, deve promuovere le possibilità offerte dall'applicazione dei P.S.R., di cui al regolamento C.E.E. 1257/1999, finalizzati a incentivare le forme di agricoltura eco-compatibili e a sviluppare gli interventi ambientali nelle zone agricole.

I Piani Particolareggiati degli ambiti territoriali di pregio paesaggistico/ambientale sono redatti a cura

- dell'Amministrazione Comunale;
- dell'Amministrazione Comunale con il concorso dei privati;

- dei privati, proprietari delle aree. In quest'ultimo caso i Progetti Speciali sono proposti dai privati all'Amministrazione Comunale, che può farli propri.

Il contenuto dei Piani Particolareggiati degli ambiti territoriali di pregio paesaggistico/ambientale si deve sostanziare nella definizione delle modalità e delle tecniche con cui si possono attuare gli interventi di tutela, di miglioramento, di valorizzazione e di fruibilità del territorio agricolo e delle sue infrastrutture.

I contenuti e le procedure di adozione/approvazione del Piano Particolareggiato degli ambiti territoriali di pregio paesaggistico/ambientale sono analoghi a quelli di un Piano Particolareggiato che, oltre alla disciplina urbanistica e a quanto previsto ai successivi punti a), b), c) del presente §, specifica e definisce quanto di seguito descritto.

- Gli Enti pubblici e/o privati che promuovono il Piano Particolareggiato degli ambiti territoriali di pregio paesaggistico/ambientale e/o partecipano alla sua realizzazione, sia sotto l'aspetto economico, sia sotto l'aspetto della sua gestione o della gestione delle attività che si determinano con la realizzazione del Piano stesso

- La previsione di massima dei costi connessi al conseguimento degli obiettivi del Piano Particolareggiato degli ambiti territoriali di pregio paesaggistico/ambientale, ivi compreso l'ammontare degli indennizzi dovuti ai privati per l'uso delle aree che non sono di proprietà pubblica.

- Gli schemi delle convenzioni onerose o gratuite da stipulare con i privati al fine di poter perseguire gli obiettivi del Piano Particolareggiato degli ambiti territoriali di pregio paesaggistico/ambientale.

- Ogni altro atto ritenuto necessario o utile per il conseguimento degli obiettivi che motivano e qualificano il Piano.

#### **a) Interventi di tutela**

Gli interventi di tutela si possono sostanziare in norme e in direttive finalizzate alla conservazione e al ripristino degli elementi costitutivi del paesaggio agrario.

#### **b) Interventi di miglioramento e di valorizzazione**

Gli interventi di miglioramento e di valorizzazione si possono sostanziare in norme e direttive finalizzate al conseguimento degli scopi di seguito descritti.

- Introdurre e recuperare tipi di vegetazione che possono produrre un miglioramento delle condizioni naturalistiche e paesistiche lungo i corsi d'acqua e le infrastrutture viarie, nonché lungo i limiti delle zone edificate per contenerne l'impatto ambientale.

- Introdurre e definire criteri guida sulle colture e sulle attività agricole potenzialmente inquinanti (allevamenti, colture cerealicole, frutteti, vigneti, ecc.), al fine di contenerne gli effetti.

- Introdurre e definire criteri preventivi per il contenimento degli effetti dei nuovi insediamenti sul paesaggio agricolo e, in particolare, sull'assetto idraulico e sulla qualità delle acque.

- Indirizzare le produzioni agricole, valorizzando quelle di maggiore tipicità e di maggiore significato economico e sociale.

- Stimolare le trasformazioni agronomiche al fine di integrarle maggiormente con le politiche agricole della C.E.E. (estensivazione delle produzioni vegetali e dell'allevamento bovino, incentivazione degli imboschimenti e della cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati, ecc.).

#### **c) Interventi per una maggiore fruibilità del territorio agricolo**

Gli interventi finalizzati a una maggiore fruibilità del territorio agricolo si possono sostanziare negli strumenti di seguito descritti.

- Progetti la cui realizzazione dovrebbe rendere più equilibrati gli assetti territoriali all'oggi conflittuali, precari o degradati.

- Progetti la cui realizzazione dovrebbe caratterizzare maggiormente il territorio agricolo non solo come ambito territoriale deputato alla produzione primaria, ma anche come bene paesaggistico e luogo per il tempo libero.

- Norme e direttive tese a promuovere la gestione delle aziende e dei terreni agricoli anche in funzione di specifiche forme di accesso al pubblico (cultura, sport, agriturismo, ecc.).

### **4.3.3 Convenzioni urbanistiche**

Il piano attuativo è obbligatorio solo nelle ipotesi previste dall'art. 9, punto 5, L.R. n. 61/1985 e quando espressamente richiesto dalle norme di P.R.G.

In tutti i casi nei quali è solo necessario od opportuno completare le opere di urbanizzazione esistenti, o quando, pur esistendo le principali opere di urbanizzazione, è previsto il frazionamento di lotti e la costruzione di più edifici nelle Z.T.O. B e C1, l'Amministrazione Comunale, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di concessione edilizia, può chiedere la presentazione di un piano di utilizzo delle aree libere e la sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo coi contenuti di cui all'art. 63 L.R. n. 61/1985, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.

Il piano di utilizzo - realizzabile anche per comparti - deve contenere lo schema della organizzazione edilizia - urbanistica delle aree comprese nell'ambito individuato dall'Amministrazione Comunale.

Il perimetro delle ZTO B, C1, E4 e D1 soggette a convenzionamento, riportate nelle tavole di P.R.G. e le relative previsioni viarie, sono puramente indicative ed hanno lo scopo di garantire l'accesso alle aree edificabili e, ove necessario, il completamento delle infrastrutture. La necessità della presentazione di un progetto unitario e del convenzionamento degli interventi dovrà essere valutato caso per caso dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Art. 5 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE (P.S.A.)**

Il Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) è lo strumento attraverso cui si stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende agricole, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.

Il P.S.A. deve essere redatto compilando l'apposito modello P.S.A. allegato alle presenti N.T.

*(Le norme di cui ai successivi Art. 6, 7, 8, riprendono i contenuti delle Norme Tecniche di attuazione della Variante al P.R.G. del 1988 di cui alla D.G.R. n. 3500 del 30.09.98)*

### **Art. 6 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI**

#### **6.1. S.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza**

All'interno delle zone residenziali di nuovo impianto con S.U.A. di iniziativa pubblica o privata approvato il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo quanto prescritto negli S.U.A. di iniziativa privata (i.pr.), o nei P.E.E.P., fino alla data della loro scadenza.

#### **6.2. Proroga e/o rinnovo degli S.U.A.**

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di prorogare una sola volta, per un periodo massimo di cinque anni, gli S.U.A.i.pr. vigenti, giunti a naturale scadenza (10 anni), a prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o dell'utilizzo edificatorio.

Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fideiussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.

Successivamente alla scadenza dello S.U.A.i.pr. e alla proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata presentata istanza di permesso di costruire, possono essere edificate mediante permesso di costruire diretta e nel rispetto di quanto prescritto dallo S.U.A.i.pr., solo dopo il collaudo e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione convenzionate, previste dallo S.U.A.i.pr. stesso.

Le norme di attuazione e le prescrizioni urbanistiche degli S.U.A., anche dopo la loro scadenza, rimangono in vigore fino all'adozione di un nuovo P.R.G.

## **Art. 7 INTERVENTO DIRETTO**

L'intervento diretto si attua limitatamente ai casi nei quali l'area possieda le seguenti caratteristiche:

- l'area sia dotata di opere di urbanizzazione;
- l'area non sia sottoposta alla preventiva approvazione di uno S.U.A.;
- siano fatte salve le prescrizioni delle singole sottozone.

L'intervento diretto può prevedere quanto di seguito descritto.

### **7.1 Manutenzione ordinaria**

La manutenzione ordinaria comprende gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici degli edifici.

### **7.2 Manutenzione straordinaria**

La manutenzione straordinaria comprende gli interventi edilizi necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

### **7.3 Restauro e risanamento conservativo**

Il restauro e il risanamento conservativo comprendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **7.4 Ristrutturazione edilizia**

La ristrutturazione edilizia comprende gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **7.5 Nuova edificazione**

La nuova edificazione comprende gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai precedenti paragrafi.

Devono essere considerate nuove costruzioni gli interventi trasformativi di seguito descritti.

a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ivi compreso l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della loro sagoma, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f) del presente paragrafo.

L'ampliamento dei manufatti edilizi esistenti è normato nei seguenti modi:

- ampliamenti compresi negli ambiti dei sedimi indicati nelle tavole in scala 1: 1.000 e 1: 2.000 del P.R.G., seguendo la forma espressa nelle tavole - secondo altezze compatibili e integrabili all'esistente, nonché alle aree e agli edifici limitrofi;

- sostituzione con adeguamento ai parametri di sottozona del P.R.G. e/o alle indicazioni tipologiche espresse nei grafici 1:2.000;

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solo negli ambiti previsti dal P.R.G. purché avvengano nel rispetto delle possibilità edificatorie stabilite dal repertorio normativo e negli elaborati grafici del P.R.G.

Per quanto concerne i lotti ineditati, la loro edificazione può avvenire nel rispetto di quanto di seguito descritto.

Lotti ineditati tipo A: al simbolo che identifica tale lotto corrispondono lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento, in cui sono possibili trasformazioni edilizie. Indipendentemente dalla loro dimensione, in tali lotti sono possibili interventi edilizi aventi volumetria predeterminata a 800 mc, da realizzare in unico edificio.

Lotti ineditati tipo B: al simbolo che identifica tale lotto corrispondono lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento, in cui sono possibili trasformazioni edilizie. Indipendentemente dalla loro dimensione, in tali lotti sono possibili interventi edilizi aventi volumetria predeterminata a 1.200 mc, da realizzare in unico edificio.

Lotti ineditati con volumetria predefinita dal repertorio normativo: al simbolo che identifica tale lotto corrispondono lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento, in cui sono possibili trasformazioni edilizie. Indipendentemente dalla loro dimensione, in tali lotti sono possibili interventi edilizi aventi una volumetria complessiva predeterminata non superiore a quanto stabilito dal repertorio normativo delle diverse sottozone.

b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale.

c) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporta la trasformazione in via permanente di suolo ineditato.

d) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione.

e) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

f) Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al valore ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ossia gli interventi che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

g) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, qualora comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

## **7.6 Ristrutturazione urbanistica**

La ristrutturazione urbanistica comprende gli interventi finalizzati a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **7.7 Altre definizioni**

### **7.7.1 Perimetro zona omogenea**

Una linea continua, avente spessore descritto nella legenda di ciascuna delle tavole del P.R.G., segna i limiti delle diverse zone e sottozone omogenee costituendone il perimetro. All'interno di tale perimetro vigono le prescrizioni normative proprie di ciascuna zona e sottozona e la conseguente capacità insediativa.

### **7.7.2 Denominazione zona**

Ogni zona e sottozona è denominata e classificata sulla base delle definizioni di cui alla L.R. 61/1985 o secondo i necessari affinamenti della stessa.

### **7.7.3 Riferimento cartiglio specifico**

Ogni zona e sottozona è contraddistinta da uno specifico simbolo che ne evidenzia la classificazione, ossia le corrispondenti N.T. di attuazione.



## **7.8 Costruzioni accessorie sanate ai sensi della L. 47/1985**

Le costruzioni accessorie sanate ai sensi della L. 47/1985 possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, con trasposizione dei volumi a confine o in accorpamento a edifici esistenti, in deroga anche agli indici edilizi di zona e alle distanze dalle strade, solo qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione comportano un maggior rispetto delle distanze stesse.

## **Art. 8 NORME INTEGRATIVE E PRESCRIZIONI VARIE**

Nell'applicazione delle norme generali delle diverse zone o di sottozone devono essere rispettate le prescrizioni di cui alle tavole in scala 1: 1.000 e 1: 2.000, inerenti a quanto di seguito descritto.

### **8.1. Allineamenti**

Ogni nuovo edificio, ove siano previsti allineamenti e qualora non sia diversamente prescritto dalle presenti N.T. o dalle tavole del P.R.G., deve assumere come linea di allineamento sul fronte stradale quella congiungente i due edifici, precedente e successivo, più prossimi al nuovo edificio.

### **8.2. Fronte commerciale con portici**

Ove siano previsti o indicati nelle tavole del P.R.G. fronti commerciali con portici, è obbligatorio progettare e attuare gli elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), sulla base dei progetti e dei piani preordinati dall'Amministrazione Comunale. In assenza di questi, è obbligatorio convenire con i competenti uffici comunali le caratteristiche del loro progetto, che deve comunque assumere le caratteristiche di progetto dettagliato, atto a descriverne forma, funzioni, materiali costruttivi e sistemi di illuminazione.

### **8.3. Passaggi coperti**

Ove siano previsti o indicati nelle tavole del P.R.G., i passaggi coperti pubblici, di uso pubblico o privato, devono essere progettati dettagliatamente e contestualmente agli edifici interessati. Il progetto di tali passaggi deve descriverne, tra l'altro, forma, funzioni, materiali costruttivi e sistemi di illuminazione.

### **8.4. Limite massimo del sedime**

Per limite massimo del sedime deve intendersi il perimetro entro cui possono svilupparsi le superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.

### **8.5. Coni visuali significativi**

Ove siano esistenti o siano previsti nelle tavole del P.R.G. punti di osservazione e coni visuali significativi, è obbligatorio predisporre progetti di trasformazione che mantengono e sviluppano la possibilità di percepire visivamente gli elementi singolari esistenti e/o individuati, nonché i paesaggi e gli ambienti costruiti.

### **8.7. Percorsi pedonali e a scalinata**

Ove sono previsti o indicati nelle tavole del P.R.G., i tracciati dei percorsi pedonali e delle scalinate hanno carattere eminentemente indicativo. La loro progettazione, qualora ne sia prevista l'attuazione, deve avvenire tenendo presente la possibilità di eseguirli in più fasi, utilizzando materiali adeguati al tipo di insediamento che ne usufruisce.

### **8.8. Piazze pedonali**

Le piazze devono avere un carattere prevalentemente pedonale. Esse devono essere pavimentate, alberate e attrezzate coerentemente con le loro dimensioni e possono assumere forme diverse da quelle indicate nelle tavole del P.R.G., ferme restando le superfici previste dallo strumento urbanistico. Qualora previsto dal P.R.G. o da progetti attuativi di iniziativa pubblica, una quota non superiore al 30 % della superficie di ciascuna piazza può essere destinata a parcheggio regolamentato.

### **8.9. Rispetto delle disposizioni del D.P.R. n. 384 del 27.04.1978**

Nella progettazione e nella realizzazione di elementi di uso pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali, di cui ai § 8.2., 8.3., 8.4., 8.5., 8.6., 8.7., 8.8. del presente articolo, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 384 del 27.04.1978 e successive modificazioni.

## **Art. 9 TIPI EDILIZI**

Sulla base delle caratteristiche ritrovabili nel rapporto che istituisce con il lotto di pertinenza, nei suoi caratteri distributivi, nelle modalità di aggregazione con altri edifici, nonché nel modo con cui si sviluppa verticalmente e sul piano di campagna, ogni edificio è riconducibile a un dispositivo teorico che ne definisce singolarità e peculiarità. Tali elementi di singolarità e di peculiarità costituiscono la sostanza tipologica dell'edificio stesso, ossia ciò che lo contraddistingue in quanto tipo edilizio.

Ai sensi delle presenti N.T., quanto previsto nelle tavole in scala 1: 1.000 e 1:2.000 ha carattere indicativo per quanto concerne forma, dimensione e ubicazione, mentre resta obbligatoria l'utilizzazione dei tipi edilizi prescritti per le singole zone e sottozone.

### **9.1 Conseguente all'antico**

Per tipo conseguente all'antico deve intendersi il tipo edilizio le cui caratteristiche formali e distributive devono ispirarsi a quelle degli edifici antichi ad essi più prossimi. Nella costruzione di questi edifici deve essere posta particolare attenzione agli allineamenti piano-altimetrici e allo sviluppo degli elementi caratterizzanti propri delle preesistenze limitrofe. In questi edifici sono ammesse sia le interpretazioni filologiche che il ridisegno complessivo delle forme proposte dal P.R.G., purché queste costituiscano l'esito di studi e analisi, preliminari alla proposta, che devono essere assunti come parte integrante dell'intervento trasformativo.

Le altezze di questi edifici deve essere determinata in funzione di quelle degli edifici contermini esistenti; il loro sviluppo planimetrico massimo deve essere compreso entro i limiti descritti nelle tavole del P.R.G.. Il loro volume deve costituire il risultato dei parametri precedenti.

### **9.2 Casa isolata o unifamiliare (Casa a villa o a "cottage")**

Per casa isolata o unifamiliare, ossia per casa a villa o a "cottage", deve intendersi l'edificio a prevalente carattere residenziale e unifamiliare, in cui l'altezza delle fronti principali risulta minore o uguale ai lati della figura geometrica che ne definisce il sedime planimetrico. Generalmente, la casa isolata o unifamiliare è distanziata dai confini del suo lotto di pertinenza.

### **9.3 Casa abbinata (casa bifamiliare)**

Per casa abbinata o per casa bifamiliare deve intendersi l'edificio a prevalente carattere residenziale, che si configura volumetricamente e nello sviluppo delle fronti, come un insieme di due edifici simmetrici o ripetuti, aventi altezza delle fronti e distanza dai confini assimilabili a quelle della casa isolata o unifamiliare (Casa a villa o a "cottage").

### **9.4 Casa a schiera o case associate a schiera**

Per casa a schiera deve intendersi l'edificio, a prevalente carattere residenziale, derivante dall'aggregazione di più unità abitative (case) aventi assetti planimetrici uguali o simili, tali, comunque, da produrre un organismo edilizio che ha caratteristiche formali e planivolumetriche palesemente unitarie.

La casa a schiera può essere di tipo lineare, quando l'associazione delle unità abitative (case) avviene in modo rettilineo, generalmente parallelo alla strada su cui prospettano. La casa a schiera può essere di tipo composto e/o a maglia, quando l'associazione tra le diverse unità abitative (case) avviene in modo articolato e non direttamente rapportato alla strada più prossima, determinando spazi interstiziali ed eventuali cortili.

### **9.5 Edificio in linea, a cortina, a corte**

Per edificio in linea deve intendersi l'edificio a più piani in cui la lunghezza delle fronti risulta prevalente rispetto agli altri parametri. In questo tipo edilizio sono generalmente presenti più vani scala posti a distanze generalmente regolari. Il particolare posizionamento rispetto al proprio lotto di pertinenza e alla strada su cui prospettano, o la particolare organizzazione dispositiva rispetto a uno spazio comune, possono fare assumere agli edifici in linea le caratteristiche di edifici a cortina o a corte.

### **9.6 Edificio a blocco**

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

### **9.7. Edificio composto**

Per edificio composto deve intendersi l'edificio costituito da più corpi di fabbrica, variamente composti sia sul piano che in altezza, tali, comunque, da determinare un organismo edilizio formalmente e funzionalmente compiuto in tutte le sue parti.

### **9.7 Interventi coordinati**

Ai sensi del P.R.G., tutti gli edifici connessi tra loro dal simbolo indicante "interventi coordinati", indipendentemente dai tipi edilizi previsti, devono essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi. Il progetto dell'"intervento coordinato" deve essere costituito da elaborati grafici in cui devono essere descritti lo sviluppo planivolumetrico complessivo dell'intervento con la dimensione lorda di ogni unità edilizia o corpo di fabbrica, i percorsi e i punti di accesso pedonali e meccanici, con la corrispondente descrizione attuativa, la localizzazione e il dimensionamento dei garage e dei parcheggi all'aperto in coerenza con le funzioni previste, le zone verdi con il rispettivo piano di piantumazione, e quanto altro richiesto dai corrispondenti organi comunali in relazione alla complessità dell'intervento.

## **Art. 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI**

### **10.1. Opere di urbanizzazione primaria**

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono le opere di seguito descritte.

- a) Le strade.
- b) I parcheggi pubblici e gli spazi di sosta strettamente collegati alla viabilità, in misura non inferiore alle superfici di seguito descritte.
  - b.1) insediamenti residenziali: mq. 3,50 per abitante teorico insediabile;
  - b.2) esercizi di vicinato ai sensi della L.R. 37/99:
    - b.2.1) nelle Zone A e B devono essere predisposti parcheggi nella misura di 0,2 mq/mq di superficie di pavimento, in relazione al complesso delle strutture commerciali. L'Amministrazione comunale, qualora – per l'inesistenza di aree idonee, derivanti anche da motivazioni di rispetto ambientale, di salvaguardia delle caratteristiche storico-morfologiche o funzionali della zona – sia constatata l'impossibilità di predisporre parcheggi aventi le superfici richieste, è tenuta a precisare come possa altrimenti essere soddisfatto il fabbisogno di parcheggi e di zone di sosta previsto ai sensi della presente norma;
    - b.2.2) nelle Zone C1 e C2 devono essere predisposti parcheggi nella misura di 0,4 mq/mq di superficie di pavimento;
    - b.2.3) nelle zone di ristrutturazione urbanistica nelle quali è prevista la rifunionalizzazione di aree e di edifici devono essere predisposti parcheggi nella misura di 0,5 mq/mq di superficie di pavimento;
  - b.3) strutture di vendita medie, con superficie di vendita non superiore a mq. 1.000: devono essere predisposti parcheggi nella misura di 1,00 mq/mq di superficie di vendita, di cui non meno della metà da destinarsi a parcheggio effettivo per i clienti;
  - b.4) strutture di vendita medie, con superficie di vendita superiore a mq. 1.000: vale quanto previsto all'art. 14, comma 1, lett. b) della L.R. 37/1999;

- b.5) per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione.
- c) Le fognature e gli impianti di depurazione non aventi carattere generale, ma di diretto servizio all'insediamento.
- d) Gli acquedotti, le reti telefoniche, di erogazione dell'energia elettrica, della forza motrice e del gas non aventi carattere generale, ma di diretto servizio all'insediamento.
- e) La pubblica illuminazione.
- f) Le aree a verde pubblico attrezzato, anche a corredo delle strade e dei parcheggi, in misura non inferiore a mq. 5,00 - elevati a mq. 8,00 nelle zone residenziali di nuova formazione - per abitante teorico insediabile, fatte salve maggiori quantità previste negli elaborati grafici del P.R.G. per specifiche sottozone.
- g) Gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma di diretto servizio all'insediamento.

## **10.2. Opere di urbanizzazione secondaria**

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono le opere di seguito descritte.

- a) Le delegazioni comunali, i mercati, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere, in misura complessiva non inferiore a mq. 3,00 per abitante teorico insediabile.
- b) Le chiese e gli altri edifici per funzioni religiose, in misura complessiva non inferiore a mq. 1,50 per abitante teorico insediabile.
- c) Gli asili nido e le scuole materne e dell'obbligo, in misura complessiva non inferiore a mq. 4,50 per abitante teorico insediabile.
- d) Gli spazi pubblici a parco e per lo sport, in misura complessiva non inferiore a mq. 5,00 per abitante teorico insediabile.

## **10.3 Standard urbanistici**

Gli standard urbanistici sono determinati dalle aree e dalle opere destinate al verde attrezzato e ai parcheggi di urbanizzazione primaria, nonché dalle aree e dalle opere di urbanizzazione secondaria.

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

Nel caso di intervento edilizio diretto e nel caso di S.U.A., su aree urbane edificate, dove sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree a standard, la cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria può essere in tutto, o in parte, sostituita dalla corresponsione all'Amministrazione Comunale del valore corrispondente. Detto valore deve essere calcolato sommando il valore di esproprio dell'area al costo di realizzazione delle opere. La cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione contro il corrispettivo valore, secondo quanto sopra menzionato, è consentita nei casi sotto indicati, quando si verificano le condizioni di seguito descritte, fatta eccezione per le zone di nuovo impianto (di espansione) dove, comunque, devono essere reperite le aree a standard di legge.

- La superficie scoperta di pertinenza degli edifici esistenti, in cui avvengono gli interventi, non consente di soddisfare la dotazione richiesta, ossia lo consente solo parzialmente. In quest'ultimo caso può essere prevista anche una monetizzazione parziale.

Il reperimento delle superfici e/o la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere localizzato all'interno del perimetro delle aree di intervento (siano esse oggetto di convenzionamento o assoggettate a SUA), con l'eccezione dei bacini di laminazione, per i quali, in caso di dimostrata impossibilità, la localizzazione può aver luogo anche al di fuori del perimetro di intervento ed anche in zona agricola; in tale ultimo caso deve, comunque, essere garantita la compatibilità dell'intervento con la zona di utilizzo.

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

L'Amministrazione Comunale può autorizzare una diversa articolazione delle quantità di cui all'art. 25 delle L.R. 61/85, fatto salvo il rispetto della quantità minima globale di superfici destinate a standard, prevista per ogni singola zona omogenea.

## CAPITOLO III

### TUTELA DELL'AMBIENTE

#### Art. 11 TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

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

Il Comune, d'intesa con gli altri organi competenti provinciali, regionali e statali, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione, al fine di garantirne un uso corretto.

Qualunque intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi al principio enunciato al precedente primo comma del presente articolo.

Gli interventi che comportano utilizzazioni, anche secondarie, dei materiali estratti a scopo industriale ed edilizio, o per opere stradali e idrauliche, acquistano il carattere di attività di cava ai sensi della L.R. 44/82 e, pertanto, agli stessi devono essere applicate le procedure autorizzative di cui all'art. 18 della su citata legge regionale.

Il P.R.G. individua nelle tavv. 13.1.1 e seguenti e 13.3.1 e seguenti, nonché nell'Allegato A delle presenti N.T., gli ambiti di tutela.

#### 11.1. Beni oggetto di tutela.

Costituiscono beni oggetto di tutela i beni di seguito descritti.

- Gli edifici, i manufatti, i luoghi e le aree delle zone agricole aventi valore storico-memoriale, architettonico, ambientale, culturale e paesaggistico che qualificano e caratterizzano il paesaggio agrario, descritti nell'Allegato A delle presenti N.T. e individuati, con apposita simbologia tavv. 13.1.1 e 13.1.2 della presente Variante.
- Gli edifici con funzioni particolari (mulini, fienili, depositi attrezzi).
- Gli edifici agricoli aventi carattere di singolarità, i manufatti speciali, le barchesse, ecc.
- Le recinzioni o le delimitazioni particolari.
- I fiumi, i corsi d'acqua, i canali irrigui e di bonifica.
- I manufatti di particolare interesse quali ponti, chiaviche, ecc
- Le macchie arboree e arbustive di particolare interesse, i filari d'alberi, i grandi alberi isolati, ecc
- Il sistema dei campi aperti e dei prati con presenza di alberature.
- Le zone di particolare interesse paesaggistico.
- Il paesaggio agrario e i paesaggi rurali con i loro elementi costitutivi individuati nelle sottozone E2ATA ed E2BTA.
- Il reticolo idrografico principale e le acque pubbliche vincolate ai sensi del Dlgs 490/1999, con i relativi ambiti di pertinenza.
- Le strade rurali e interpoderali di interesse storico e/o paesaggistico, ossia i percorsi pedonali e ciclabili di connessione tra le principali attrezzature urbane e i percorsi agrituristici pedonali, ciclabili, equestri individuati con apposita grafia nelle tavole del P.R.G. e normati dal successivo Art. 58.

#### 11.2. Ambiti di tutela

Gli ambiti di tutela coincidono con le aree di pertinenza funzionale e morfologica di un bene, ivi compresi gli elementi naturali (alberi, siepi, sentieri, ecc.) che concorrono alla formazione dell'intorno paesistico del bene oggetto di tutela.

## **Art. 12 FORMAZIONI ARBOREE LINEARI (PIANTATE, ALBERATE, SIEPI), SINGOLI ESEMPLARI E AREE BOScate OGGETTO DI TUTELA**

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

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

### **12.1. Specie arboree e arbustive di riferimento**

Negli interventi di messa a dimora di specie arboree, nella creazione e nella ripiantumazione dei giardini, nella creazione delle formazioni arboree lineari di cui alle tavole della presente Variante al P.R.G. e all'allegato A delle presenti N.T., al fine di salvaguardare le specie autoctone del territorio e disincentivare l'utilizzazione delle specie esotiche, delle conifere, o di altre similari, le specie arboree ed arbustive da porre a dimora sono di massima le seguenti:

#### **Specie arboree**

Acer campestre	(Acer campestre - Oppio)
Acer opalus	(Loppo - Acer italiano)
Acer platanoides	(Acer riccio)
Aesculus hippocastanum	(Ippocastano)
Alnus cordata	(Ontano)
Alnus glutinosa	(Ontano nero)
Carpinus betulus	(Carpino bianco)
Carpinus betulus "Piramidalis"	(Carpino piramidale)
Celtis australis	(Bagolaro)
Cercis siliquastrum	(Albero di Giuda)
Fagus sylvatica	(Faggio)
Ficus carica	(Fico)
Fraxinus angustifolia	(Frassino angustifolio)
Fraxinus excelsior	(Frassino maggiore)
Fraxinus ornus	(Orniello)
Juglans nigra	(Noce nero)
Juglans regia	(Noce)
Laburnum anagyroides	(Maggiociondolo)
Malus domestica	(Melo)
Malus sylvestris	(Melo selvatico)
Morus alba	(Gelso)
Morus nigra	(Moro, Gelso nero)
Platanus hybrida	(Platano)
Platanus occidentalis	(Platano americano)
Platanus orientalis	(Platano orientale)
Populus alba	(Pioppo bianco)
Populus alba "Piramidalis"	(Pioppo bianco)
Populus nigra	(Pioppo nero)
Populus nigra "Italica"	(Pioppo cipressino)
Populus nigra "Piramidalis"	(Pioppo nero)
Prunus avium	(Ciliegio selvatico)
Prunus cerasus	(Visciolo)
Prunus padus	(Ciliegio a grappoli, pado)
Prunus spinosa	(Prugnolo)
Pyracantha coccinea	(Agazzino)

<i>Pyrus communis</i>	(Pero)
<i>Pyrus pyraeaster</i>	(Perastro)
<i>Quercus cerris</i>	(Cerro)
<i>Quercus ilex</i>	(Leccio)
<i>Quercus petraea</i>	(Rovere)
<i>Quercus pubescens</i>	(Roverella)
<i>Quercus robur</i>	(Farnia)
<i>Quercus robur</i> "Piramidalis"	(Farnia)
<i>Salix alba</i>	(Salice bianco)
<i>Salix cinerea</i>	(Salicone)
<i>Salix fragilis</i>	(Salice fragile)
<i>Salix viminalis</i>	(Vimine)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Sorbo degli uccellatori)
<i>Sorbus domestica</i>	(Sorbo domestico)
<i>Sorbus torminalis</i>	(Ciavardello)
<i>Taxus baccata</i>	(Tasso)
<i>Tilia</i> spp.	(Tigli, specie e ibridi)
<i>Tilia cordata</i>	(Tiglio selvatico)
<i>Ulmus campestre</i>	(Olmo comune)

### **Specie arbustive**

<i>Amelanchier ovalis</i>	(Pero corvino)
<i>Berberis vulgaris</i>	(Crespino)
<i>Buxus sempervirens</i>	(Bosso)
<i>Cornus mas</i>	(Corniolo)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Sanguinella)
<i>Corylus avellana</i>	(Nocciolo)
<i>Cotinus coggygria</i>	(Scotano)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Biancospino)
<i>Crataegus oxyacantha</i>	(Biancospino)
<i>Ilex aquifolium</i>	(Agrifoglio)
<i>Laurus nobilis</i>	(Alloro)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Ligustro comune)
<i>Mespilus germanica</i>	(Nespolo)
<i>Prunus laurocerasus</i>	(Lauro, Lauroceraso)
<i>Prunus spinosa</i>	(Prugnolo)
<i>Rhamnus alaternus</i>	(Linterno)
<i>Rhamnus frangula</i>	(Frangola)
<i>Rhamnus catharticus</i>	(Spin cervino)
<i>Rosa canina</i>	(Rosa di macchia)
<i>Syringa vulgaris</i>	(Siringa lilla)
<i>Viburnum lantana</i>	(Lantana)
<i>Viburnum opulus</i>	(Palla di neve)

## **Art. 13 ZONE A VERDE PRIVATO**

### **13.1 Zone a verde privato vincolato**

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

Sono vietati gli abbattimenti degli alberi a essenza pregiata; possono essere, invece, abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo o con ciclo vegetativo breve.

Gli abbattimenti possono avvenire solo successivamente alla presentazione di una D.I.A., che ne espliciti e motivi la necessità.

Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi deve, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione.

Per le costruzioni incluse in tali aree sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di ristrutturazione.

Interventi diversi da quelli descritti ai precedenti commi del presente articolo possono avvenire solo successivamente all'approvazione di un Piano di Recupero inerente agli edifici e alla zona di verde privato vincolato ad essi contermini, salvo quanto disposto da specifiche schede urbanistiche.

### **13.2. Zone a verde privato poste a protezione delle aree residenziali, delle aree produttive, degli impianti tecnologici, delle strade, delle rogge e dei corsi d'acqua**

Le zone a verde privato poste a protezione delle aree residenziali, delle aree produttive, degli impianti tecnologici, delle strade e delle rogge e dei corsi d'acqua, laddove previste nelle tavole della presente Variante al P.R.G. In tali aree possono essere realizzate opere che non costituiscono volume e/o superficie coperta, a servizio delle zone contigue principali, quali ad esempio :“passaggi pedonali e carrai, parcheggio drenante, attrezzature e/o arredi di aree verdi, garage interrati (L. 122/89), piscine private, interrimento di serbatoi al servizio della residenza o dell'attività, cabine tecnologiche“

Laddove previste nelle tavole della presente Variante al P.R.G., le formazioni arboree di nuovo impianto devono essere costituite dalle specie consigliate al precedente Art. 12, § 12.1.

#### **13.2.1. Formazioni vegetali previste lungo i perimetri di zona, i perimetri dei depuratori e degli impianti tecnologici**

- Profondità minima dell'area oggetto di piantumazione: ml. 15,00.
- Caratteristiche della piantumazione: la messa a dimora delle specie arboree e arbustive deve avvenire in modo naturaliforme, evitando file rettilinee e sestri d'impianto regolari.
- Sesto d'impianto: gli alberi devono costituire non meno del 65% delle specie messe a dimora con una distanza minima tra albero e albero non superiore a ml. 5,00. Gli alberi che sono messi a dimora devono essere costituiti per non meno del 50% da soggetti allevati a ceppaia (con suddivisione del fusto a partire da terra). Gli arbusti devono costituire non più del 35% delle specie messe a dimora con una distanza minima tra arbusto e arbusto non superiore a ml. 2,00.
- Densità: gli alberi e gli arbusti devono essere messi a dimora in modo che ogni 25 mq. di superficie dell'area vi siano non meno di un albero e cinque arbusti (ad esempio: in un'area avente una superficie di 100 mq devono essere messi a dimora non meno di quattro alberi e di venti arbusti).
- Dimensione, altezza e circonferenza del tronco delle specie arboree: gli alberi a ceppaia devono avere altezza non inferiore ml. 4,50, gli alberi a fusto devono avere circonferenza misurata a un metro da terra non inferiore a cm. 20 (venti).

#### **13.2.2. Formazioni vegetali previste lungo le strade carrabili**

- Distanza del filare arboreo al ciglio della strada: non meno di ml. 2,50
- Caratteristiche della piantumazione: la messa a dimora delle specie arboree deve avvenire in modo da produrre un filare arboreo.
- Sesto d'impianto: gli alberi devono essere messi a dimora con una distanza tra albero e albero non inferiore a ml. 6,00 e non superiore a ml. 7,50.
- Dimensione, altezza e circonferenza del tronco delle specie arboree: gli alberi devono essere a fusto, devono avere altezza non inferiore a ml. 5,50 e devono avere circonferenza misurata a un metro da terra non inferiore a cm. 20 (venti).



### 13.2.3. Formazioni vegetali previste lungo le rogge e i corsi d'acqua

Le piantumazioni previste lungo le rive delle rogge e dei corsi d'acqua, nonché quelle previste all'interno delle loro anse, possono avvenire solo successivamente all'acquisizione del benessere da parte degli enti territorialmente competenti.

- Profondità dell'area oggetto di piantumazione: ml. 10,00.
- Caratteristiche della piantumazione: la messa a dimora delle specie arboree e arbustive deve avvenire in modo naturaliforme, evitando file parallele e sestri d'impianto regolari.
- Sesto d'impianto e densità: gli alberi devono costituire non meno del 35% delle specie messe a dimora con una distanza tra albero e albero non superiore a ml. 5,00. Gli alberi che sono messi a dimora devono essere costituiti per non meno del 50% da soggetti allevati a ceppaia (con suddivisione del fusto a partire da terra). Gli arbusti devono costituire non più del 65% delle specie messe a dimora con una distanza tra arbusto e arbusto non superiore a ml. 2,00.
- Dimensione, altezza e circonferenza del tronco delle specie arboree: gli alberi a ceppaia devono avere altezza non inferiore ml. 4,50, gli alberi a fusto devono avere circonferenza misurata a un metro da terra non inferiore a cm. 15 (quindici).

### Art. 14 ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Le zone di tutela e le fasce di rispetto comprendono le parti del territorio comunale che la presente Variante al P.R.G. e/o le leggi vigenti destinano alla tutela dei corsi d'acqua, delle aree cimiteriali, al rispetto dalle strade, dalle ferrovie, dalle pubbliche discariche, dalle attrezzature tecnologiche.

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

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

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

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

Per gli edifici esistenti al loro interno sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/85, a eccezione di quelli per cui è prescritta la demolizione senza ricostruzione.

Per gli edifici esistenti è altresì consentito, con esclusione delle fasce di rispetto cimiteriale, l'ampliamento, dietro il rilascio del nullaosta degli Enti competenti.

#### 14.1. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e alle sistemazioni a verde, alla costruzione, a titolo precario, di impianti di distribuzione di carburante. Al loro interno possono inoltre trovare sede le canalizzazioni delle infrastrutture tecnologiche.

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

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono quelle stabilite dal D.P.R. 495/92, e successive modifiche e integrazioni, e integrato dal D.M. 1404/68 per quanto riguarda l'indicazione delle distanze minime, laddove non vengano previste.

Le ristrutturazioni e/o gli ampliamenti degli edifici esistenti sono concessi solo per le costruzioni che non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Per gli edifici esistenti valgono le norme di cui ai successivi artt. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45.

#### 14.2. Zone di tutela e fasce di rispetto fluviale

Nelle zone di tutela e nelle fasce di rispetto fluviale sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente, alla sistemazione idro-geologica dei terreni, nonché alla costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idraulico.

La distanza da tenersi nelle nuove edificazioni, calcolato dal limite demaniale o, qualora non sussista, dall'unghia esterna dell'argine o dal ciglio del fiume verso campagna - salvo diversa indicazione prevista negli elaborati grafici della presente Variante al P.R.G. - è il seguente:

- ml. 50,00 per i canali, le rogge, gli scoli irrigui arginati;
- ml. 20,00 per i canali, le rogge, gli scoli irrigui non arginati vincolati ai sensi del Dlgs. 490/1999;
- ml. 15,00 per i canali, le rogge, gli scoli irrigui non arginati e non vincolati.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono concessi solo per le costruzioni che non sovrappanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

#### **14.3. Zona di rispetto cimiteriale**

Le zone di rispetto cimiteriale devono essere utilizzate soltanto per l'eventuale ampliamento delle attrezzature cimiteriali o come zone a verde pubblico attrezzato, così come descritte al successivo Art. 50. In esse è vietato realizzare qualsiasi tipo di costruzione, ad eccezione delle attrezzature funzionali alla fruibilità del verde pubblico.

Fatti salvi i casi in cui le zone di rispetto a seguito di Decreto Prefettizio o Sindacale, siano state ridotte e siano definite negli elaborati grafici del P.R.G., le nuove edificazioni possono sorgere a una distanza non inferiore a ml. 200,00 dal muro di recinzione del cimitero.

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno di tali zone sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria.

#### **14.4. Zona di rispetto degli impianti tecnologici e di altre infrastrutture.**

Nella zona di rispetto degli impianti tecnologici è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto, che non sia a diretto servizio degli impianti medesimi.

Nelle fasce di rispetto degli impianti tecnologici sono comprese le fasce di rispetto degli elettrodotti, per i quali si applica la normativa regionale vigente. Entro le fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la presenza di abitazioni o di altri luoghi di abituale prolungata permanenza, fatto salvo quanto eventualmente previsto dal DGR n. 1432 del 31.05.02.

Ai sensi dell'art.49 del D.P.R. 11.07.1980 n.753 la distanza minima da qualsiasi manufatto delle ferrovie è fissata in ml. 30 misurata con le modalità del sopraccitato articolo 49, fatto salvo il caso di diverse minori distanze fissate in vigenti o sopravvenuti decreti emessi ai sensi e per gli effetti di cui all'art.60 del medesimo D.P.R..

### **Art. 15 ZONE SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO**

Sono considerate zone a rischio idraulico le "aree potenzialmente soggette ad allagamenti" di cui alla tavola S.A.1. degli elaborati di adeguamento al P.T.R.C. di cui alla L. R. 40/90, allegata alle analisi agronomiche.

In tutte le zone a rischio idraulico vige quanto disposto agli artt. 10 e 18 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C., nonché al Titolo VII, Norme Specifiche di Tutela n. 4), 5), 13), 24) e 35) delle stesse Norme di Attuazione del P.T.R.C.

### **Art. 16 ZONE DI TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE E DELLE ACQUE PUBBLICHE VINCOLATE**

Sono acque pubbliche vincolate ai sensi dell'art. 1/quarter del Dlgs. 490/1999, i corsi d'acqua denominati:

- fiume Astichello e roggia Astichello;
- roggia della Pila e Palazzo Porto;
- roggia Tribolo e Rozzola.

I fiumi e i corsi d'acqua pubblici, di cui al T.U. n. 1775/33, devono essere considerati bellezze naturali, ai sensi del Dlgs 490/1999, ivi comprese le loro fasce laterali, per una profondità di ml. 150,00 ciascuna.

All'interno delle zone di cui al presente articolo devono essere rispettate le prescrizioni di seguito descritte.

- E' vietato procedere a movimenti di terra, a lavori di terrazzamento o di demolizione, ad alterazioni dei corsi d'acqua, all'abbattimento di macchie e di filari alberati, ad eccezione delle opere necessarie all'attività agricola e alla difesa del suolo.
- E' vietato procedere all'abbattimento di alberature, all'apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.
- E' vietata la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica; essa può essere consentita, eccezionalmente, solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se di più difficile realizzazione.
- E' vietata la costruzione di insegne a bandiera e di cartelli pubblicitari.
- Devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e i canali irrigui e devono essere evitate le tombature non indispensabili alla funzionalità dei fondi.
- Gli edifici, i manufatti di valore ambientale o storico-documentale compresi all'interno delle zone, di cui al presente articolo, devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente ab-

battute devono essere sostituite, utilizzando, qualora la sostituzione non possa avvenire con specie arboree analoghe, quelle di cui al precedente Art. 12, § 12.1.

Interventi diversi possono avere luogo in presenza di un Piano di Particolareggiato di Riqualificazione Ambientale di cui all'Art. 4, § 4.3.2., delle presenti NT.

#### **Art. 17 ZONE DI TUTELA E UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE IDRICHE**

La disciplina degli interventi relativi alle zone di tutela delle risorse idropotabili é regolata dal D.Lgs 22/2001.

La zona di tutela a protezione di sorgenti, pozzi e punti di presa deve misurare non meno di ml. 200,00 di raggio.

Ogni trasformazione deve avvenire nel rispetto di quanto previsto all'art. 13 del P.T.P.

#### **Art. 18 STRADE E PERCORSI RURALI E INTERPODERALI DI INTERESSE STORICO E/O PAESAGGISTICO**

Sono definiti strade o percorsi rurali e interpoderali di interesse storico e/o paesaggistico i tracciati viari esistenti e di progetto, individuati nelle tavole della presente Variante al P.R.G. con la dizione "Percorsi pedonali e ciclabili di connessione tra le principali attrezzature urbane" e "Percorsi agrituristici pedonali, ciclabili, equestri", la cui tutela, valorizzazione e nuova costruzione concorrono alla promozione dell'uso del territorio come bene storico, paesaggistico e sociale.

All'interno e lungo tali strade e percorsi non sono ammessi:

- nuove edificazioni di qualsiasi tipo;
- nuove recinzioni;
- pavimentazioni e impermeabilizzazioni (asfaltatura, ecc.) di qualsiasi tipo;
- movimentazioni di terra, se non quelli necessari alla regimazione idrica;
- tombamenti o tombinamenti di corsi d'acqua;
- abbattimenti di alberi;
- piantumazioni non autorizzate e comunque non conformi a quanto stabilito al precedente Art. 12 delle presenti N.T.

Le distanze delle nuove costruzioni da tali strade e percorsi è analoga alla distanza dalle strade definita per ogni zona omogenea.

Le strade e i percorsi rurali e interpoderali di interesse storico e/o paesaggistico possono rientrare nei Progetti Speciali, di cui al precedente Art. 4, § 4.3.2., delle presenti NT.

#### **Art. 19 VINCOLI MONUMENTALI E RELATIVA SALVAGUARDIA**

Nelle zone vincolate ai sensi del Dlgs 490/1999, qualsiasi intervento sugli immobili è subordinato al rilascio del nullaosta da parte della competente Soprintendenza, che deve essere richiesto a cura dell'avente titolo dell'istanza di permesso di costruire.

#### **Art. 20 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

Se nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.) si verificano ritrovamenti di valore archeologico o di interesse storico-culturale, il proprietario e il direttore dei lavori devono sospendere immediatamente i lavori e farne immediata denuncia al Dirigente responsabile e alla Soprintendenza competente per territorio.

La mancata denuncia comporta l'immediata revoca del permesso di costruire, salva ogni altra sanzione legale.

In seguito ai ritrovamenti di cui al primo comma del presente articolo, il Dirigente responsabile può disporre la sospensione motivata, totale o parziale, dei lavori, oppure può disporre la revoca, sentita la Soprintendenza competente. In caso di sospensione parziale, deve indicare gli elementi necessari per una eventuale Variante del permesso di costruire in corso.

#### **Art. 21 DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE E DI MOVIMENTO TERRA**

Le attività estrattive, in attesa dell'approvazione del Piano Regionale per le attività di cava (P.R.A.C.) e del Piano provinciale per le attività di cava e di escavazione, sono subordinate a quanto disposto dalla L.R. 44/82 e alle direttive del P.T.R.C. e del P.T.P.

#### **Art. 22 SMALTIMENTO DEI RIFIUTI E DISCARICHE CONTROLLATE**

Lo smaltimento dei rifiuti e le discariche controllate, i depositi di materiali di risulta o simili (rottami ferrosi, carcasse di autoveicoli, ecc.), così come definiti dal D.P.R. 915/92, dalla L.R. 33/85 e loro successive modifiche e integrazioni, sono regolati da quanto disposto dall'art. 16 del P.T.R.C. e del P.T.P.

#### **Art. 23 AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO E DEI CENTRI ABITATI OGGETTO DI TUTELA E VALORIZZAZIONE TRAMITE PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

All'interno del territorio comunale esistono ambiti e strade rurali o interpoderali di rilevante significato storico, paesaggistico e ambientale, individuati nella tavv. 13.1.1. e seguenti e 13.3.1. e seguenti della presente Variante P.R.G., che devono essere oggetto di tutela, la cui salvaguardia e valorizzazione può essere perseguita attraverso un Piano Particolareggiato degli Ambiti Territoriali di Pregio Paesaggistico e Ambientale di cui al precedente Art. 4, § 4.3.2., delle presenti NT.

##### **23.1. Gli ambiti dei Piani Particolareggiati degli Ambiti Territoriali di Pregio Paesaggistico e Ambientale (P.P.d.A.P.P.A.)**

Possono essere oggetto di Piani Particolareggiati degli Ambiti Territoriali di Pregio Paesaggistico e Ambientale:

- gli ambiti delle rogge e dei fiumi;
- le zone di riqualificazione ambientale;
- il sistema delle strade e dei percorsi rurali e interpoderali di interesse naturalistico e paesistico individuato nelle tavole della presente Variante al P.R.G. con la dizione "Percorsi agrituristici pedonali, ciclabili, equestri".

In assenza di P.P.d.A.P.P.A. all'interno di tali ambiti non sono ammessi:

- nuove edificazioni di qualsiasi tipo;
- nuove recinzioni;
- modifiche dei tracciati delle strade o percorsi rurali e interpoderali e delle loro sezioni tecniche;
- pavimentazioni e impermeabilizzazioni (asfaltatura, ecc.) di qualsiasi tipo;
- movimentazioni di terra, se non quelle necessarie alla regimazione idrica;
- tombamenti o tombinamenti di corsi d'acqua;
- abbattimento di alberi;
- piantumazioni non autorizzate e comunque non conformi a quanto stabilito al precedente Art. 12 delle presenti N.T.;
- ogni intervento trasformativo che può limitare o impedire l'attuazione dei Progetti Speciali stessi.

##### **23.2. Il Piano Particolareggiato dell'Ambito Territoriale di Pregio Paesaggistico e Ambientale del fiume Astichello**

La presente variante al P.R.G., alle tavole P.13.1.1 e seguenti e P.13.3.1 e seguenti, individua e stabilisce i limiti dell'ambito del fiume Astichello, la cui riqualificazione è demandata a un P.P.d.A.P.P.A. di iniziativa pubblica di cui al precedente Art. 4, § 4.3.2., delle presenti NT.

Con il P.P.d.A.P.P.A. del fiume Astichello devono essere perseguiti gli obiettivi di seguito descritti.

- Il monitoraggio della qualità del corso d'acqua con la conseguente riqualificazione della fauna e della flora acquatiche e ripariali, il censimento e il controllo degli scarichi esistenti, ecc..
- Il consolidamento statico del sistema arginale con interventi di ingegneria naturalistica, dove necessario, e l'obbligo di praticare coltivazioni con tecniche ecocompatibili.

- L'individuazione delle aree golenali (anse e argini) da imboschire, l'assestamento della vegetazione lineare e dei boschetti igrofilo esistenti.
- L'individuazione e il ripristino di sentieri, di capezzagne e di strade vicinali e rurali esistenti lungo il corso del fiume al fine di trasformarli in percorsi naturalistici, che collegano anche i comuni contermini e tali da determinare una viabilità pedonale, ciclabile, equestre del tutto alternativa.
- La creazione di aree attrezzate per la sosta e le osservazioni naturalistiche o la costituzione di ecomusei.
- attrezzature sportive senza creazioni di volumetrie.

## CAPITOLO IV

### **ZONE OMOGENEE A: AMBITI URBANI E DEL TERRITORIO COMUNALE DI VALORE STORICO E AMBIENTALE**

*(Le norme di cui al successivo Art. 24 riprendono i contenuti delle Norme Tecniche di attuazione della Variante al P.R.G. di cui alla D.G.R. n. 3500 del 30.09.98)*

#### **Art. 24 ZONE A**

Zone coincidenti con ambiti urbani di antico impianto, o di valore storico e artistico, e/o di particolare pregio ambientale.

##### **24.1. Attuazione del P.R.G**

Il P.R.G. si attua attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica. Questi strumenti devono contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti dalla L.R. 61/1985. Attraverso gli S.U.A. possono essere introdotte variazioni al perimetro di zona e alle N.T. del P.R.G., ivi comprese le modifiche di altezze e di distanze, ferme restando le quantità volumetriche o di superficie espresse dal P.R.G. Le destinazioni d'uso previste dai Piani Particolareggiati approvati dal P.R.G. possono essere variate e compensate in più o in meno entro un limite non superiore al 30 %.

L'attuazione degli S.U.A., salvo i casi di particolare interesse pubblico, deve essere convenzionata con i proprietari o aventi titolo.

Per la zona A-F2/5 di Cavazzale si applica la disciplina dell'Allegato A1 alle N.T.A. .

##### **24.2. Destinazioni d'uso**

Compatibilmente con il grado di protezione degli edifici e nei limiti delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, all'interno delle Zone A sono consentite le destinazioni d'uso di seguito descritte.

- Residenza, qualunque sia il tipo di godimento.
- Servizi sociali, pubblici e privati.
- Uffici e attrezzature pubbliche e private.
- Negozi e attività commerciali di vicinato, purché compatibili con quanto prescritto dalla L.R. 37/99 e s.m.i.
- Attrezzature ricettive, quali ristoranti, bar, alberghi, con esclusione dei locali per il pubblico spettacolo quali le discoteche.
- Artigianato artistico e di servizio.

E' consentita la modifica delle destinazioni d'uso esistenti, purché si intervenga all'interno delle destinazioni d'uso sopra menzionate e non si agisca in contrasto con quanto prescritto dagli strumenti urbanistici in vigore.

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

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

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

##### **24.3. Prescrizioni particolari**

###### **Osservazione approvata dalla D.G.R. n. 3500 del 30.09.98**

Per la Villa Dalle Ore Rigon (Cavazzale - via Chiesa) sono ammesse anche le destinazioni d'uso: direzionale (ufficio), commerciale-ricettiva (showroom, ristorante, albergo).

*“Trattandosi di edificio di pregio architettonico il cambio d'uso consentito deve comunque non alterare gli elementi architettonici di pregio dell'edificio (Nota della C.T.R del 29.07.1998 allegata alla D.G.R. 3500 del 30.09.98”*

## CAPITOLO V

### **ZONE OMOGENEE B e C: AMBITI URBANI E DEL TERRITORIO COMUNALE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

#### **Art. 25 ZONE B**

Zone coincidenti con ambiti urbanizzati, a prevalente destinazione residenziale, nelle quali, tuttavia, possono sussistere anche le destinazioni di cui al successivo § 25.2.1., che hanno indice territoriale superiore a 1,5 mc./mq. e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

##### **25.1. Attuazione del P.R.G.**

In queste zone il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto, con le modalità di seguito descritte.

##### **25.1.1. Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione della volumetria preesistente, ristrutturazione.**

Gli edifici esistenti possono essere oggetto degli interventi di seguito descritti: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione della volumetria preesistente, ristrutturazione.

##### **25.1.2. Nuova edificazione**

Gli ampliamenti e le nuove edificazioni sono realizzabili applicando gli indici di zona: territoriale e fondiario (territoriale aumentato del 20%).

Interventi di nuova edificazione di tipo c): riutilizzo delle preesistenze con le possibilità di trasformazione di seguito descritte.

- a) Apertura di abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 2,00, e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2,70).
- b) Riutilizzo dei corpi precari, o aggiunti o delle superfetazioni, purché condonati, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

Interventi di nuova edificazione di tipo d): secondo le indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento e sagome limite degli edifici) espresse nelle tavole 1: 2.000 o le possibilità ammesse nel repertorio.

Interventi di nuova edificazione di tipo e): secondo le classificazioni, quando gli edifici risultano numerati.

(Superficie minima dei lotti: vedere art. 31bis.8)

##### **25.2. Disposizioni generali**

##### **25.2.1. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito descritte.

- Residenza.
- Qualora la loro superficie non superi il 30 % della superficie di ogni singolo edificio, sono, inoltre, ammesse le destinazioni d'uso di seguito descritte.
  - a) Negozi e attività commerciali di vicinato, purché compatibili con quanto prescritto dalla L.R. 37/99 e s.m.i. e al precedente Art. 10 delle presenti N.T.
  - b) Negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle.
  - c) Studi professionali, uffici, attività direzionali.
  - d) Laboratori artigiani artistici e di servizio, limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti.
  - e) Autorimesse pubbliche e private.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali all'ingrosso;
- industrie;
- laboratori artigianali inquinanti;

- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che sono funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali annesse e che sono limitati all'ordinaria provvista delle scorte di vendita. La superficie di vendita e del magazzino non devono superare mq. 150;
- discoteche o sale da ballo;
- case di cura di nuovo impianto;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, pollai, allevamenti in genere;
- attività insalubri di prima classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D. 1265/34;
- attrezzature degli autotrasportatori, spedizionieri e simili;
- ogni altra attività che, a giudizio del Dirigente responsabile, sentita la C.E., risulti in contrasto con il carattere della zona.

#### **25.2.2. Tipi edilizi**

Tipi edilizi consentiti: casa isolata o unifamiliare (casa a villa o a "cottage"), casa abbinata (casa bifamiliare), case a schiera, edifici in linea, edifici a blocco o composti.

#### **25.2.3. Caratteri dell'edificazione**

Ogni nuova edificazione dovrà adeguatamente considerare il contesto dell'edificato esistente.

#### **25.2.4. Altezze degli edifici e numero dei piani abitabili**

L'altezza degli edifici e il numero dei piani abitabili è regolato da quanto disposto nel repertorio normativo.

#### **25.2.5. Superfici coperte**

Le superfici coperte devono essere determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto della zona e delle preesistenze, nel rispetto dei limiti delle distanze dai confini, dalle strade, nonché degli allineamenti di P.R.G.

#### **25.2.6. Distanze**

Le distanze minime dalle strade, dai confini e dagli edifici devono essere determinate secondo le modalità di seguito descritte.

1) Distanze dalle strade: La distanza dalle strade è fissata di norma in ml. 5,00. Nel caso di zone edificate, previo parere dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'allineamento con edifici esistenti. Nel caso di ampliamento di un edificio esistente è ammesso l'allineamento con il fronte dello stesso.

2) Distanze dai confini: non possono essere inferiori a ml. 5,00; distanze inferiori o edificazione a confine possono determinarsi previo assenso registrato e trascritto dei confinanti.

3) Distanze dagli edifici:

a) distanze tra pareti finestrate: non possono essere inferiori a ml. 10,00. Devono essere uguali o superiori a ml. 10,00, ossia almeno pari all'altezza dell'edificio finitimo più alto qualora questo abbia altezza superiore a ml. 10,00. Questa ultima indicazione si applica anche se una sola delle due pareti è finestrata;

b) distanze da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;

c) distanze da pareti cieche: in aderenza o ml. 5,00, purché non finestrate;

d) distanze inferiori, fatto salvo quelle prescritte dal Codice Civile: possono essere previste distanze inferiori a quelle sopra descritte purché queste siano stabilite da uno S.U.A. con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 61/85 e s.m.i.

#### **25.2.7. Parametri urbanistici delle Zone B**

Indice territoriale (I.T.), indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.), superficie coperta (S.C.), altezza massima e numero massimo dei piani, indice di permeabilità del suolo (I.P), altri elementi prescritti devono essere conformi a quanto stabilito nel repertorio normativo di seguito descritto.



Sottozona numero	I.T mc/mq	I.F mc/mq = I.T. + 20%	Superficie coperta max mq/mq	Volume edificabile nei lotti liberi mc.	H max – ml N. max piani n.	permeabilità del suolo mq/mq (art. 61 Bis)	Elementi prescritti
B1	2,80		50%	-	13 – 4	20%	-
B2	1,60		40%	-	10 – 3	20%	-
B3	2,80		50%	-	13 – 4	20%	-
B4	3,00		50%	-	13 – 4	20%	-
B5	2,20		50%	-	10 – 3	20%	Nel P. di R. aumento di volume con adeguamento all'altezza degli edifici adiacenti. Destinazione d'uso: commerciale al P.T.-direzionale al P.P.
B6	2,20		50%	-	10 – 3	20%	-
B7	2,00		40%	-	13 – 4	20%	Percorsi pedonali – parcheggio di mq. 720
B8	2,00		40%	-	12 – 4	20%	Percorsi pedonali – sedime edificabile – verde pubblico mq. 3.400
B9	2,80		50%	-	10 – 3	20%	Recupero volume esistente – parcheggio mq. 450
B10	2,00		50%	-	13 - 4	20%	-
B11	2,00		40%	-	13 – 4	20%	-
B12	2,00		40%	-	10 – 3	20%	-
B13	1,50		40%	-	10 – 3	20%	-
B14	2,00		50%	-	7,5 – 2	20%	-

### 25.2.8. Interventi su abitazioni esistenti

Si intendono per abitazioni esistenti, legittime o legittimate, quelle rilevabili alla data di adozione della presente variante al PRG o per le quali, alla stessa data, siano stati iniziati i lavori.

Per dette abitazioni, con destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. per la determinata zona omogenea, è consentito un aumento di volume massimo di mc.60 per una sola volta e utilizzabile solo nel caso che l'indice di zona sia stato interamente utilizzato per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie anche in deroga ai parametri di zona ad esclusione del parametro relativo alla distanza minima tra pareti finestrate. Sono escluse dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nelle zone omogenee "A". La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle costruzioni accessorie in contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici residenziali, esclusi quelli ricadenti in zona A, che ne siano sprovvisti è ammessa la costruzione di un garage o autorimessa in aderenza al corpo, con una superficie coperta massima di mq. 18 per unità abitativa e con altezza media inferiore o uguale a m. 2,20 e comunque non inferiore a m. 2,00, anche in deroga alle distanze dai confini, ma comunque sempre nel rispetto minimo del Codice Civile e del DM 1404/68, ed agli indici di zona (non si calcolano ai fini delle distanze tra fabbricati gli edifici con altezza inferiore a m. 2,20 con destinazioni d'uso a carattere accessorio). La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o ricoveri-auto precari presenti sul lotto e di tutti gli edifici, accessori e quant'altro non legittimi.

### Art. 26 ZONE C1

**Zone coincidenti con ambiti parzialmente urbanizzati, destinati a nuovi insediamenti residenziali.**

#### 26.1. Attuazione del P.R.G.

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

#### 26.1.2. Nuova edificazione

Gli ampliamenti e le nuove edificazioni sono realizzabili applicando gli indici di zona: territoriale e fondiario (territoriale aumentato del 20%).

Interventi di nuova edificazione di tipo c): riutilizzo delle preesistenze con le possibilità di trasformazione di seguito descritte.

a) Apertura di abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 2,00, e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2,70).

b) Riutilizzo dei corpi precari, o aggiunti o delle superfetazioni, purché condonati, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

Interventi di nuova edificazione di tipo d): secondo le indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento e sagome limite degli edifici) espresse nelle tavole 1: 2.000 o le possibilità ammesse nel repertorio.

Interventi di nuova edificazione di tipo e): secondo le classificazioni, quando gli edifici risultano numerati.

## 26.2. Disposizioni generali

### 26.4.1. Parametri urbanistici delle Zone C1

Indice territoriale (I.T.), indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.), superficie coperta (S.C.), altezza massima e numero massimo dei piani, indice di permeabilità del suolo (I.P), altri elementi prescritti devono essere conformi a quanto stabilito nel repertorio normativo di seguito descritto.

Sottozona numero	I.T mc/m q	I.F mc/m q = I.T. + 20%	Superficie coperta max Mq/mq	Volume edificabile nei lotti liberi mc.	H max – ml max piani n.	permeabilità del suolo mq/mq (art. 61 Bis)	Elementi prescritti
C1 -1	1,20		35%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -2	1,00		30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -3	1,50		35%	-	10 – 3	25%	-
C1 -4	1,50		35%	-	13 – 4	25%	-
C1 -5	1,20		35%	-	10 – 3	30%	Parcheggio mq. 720
C1 -6	1,00		30%	-	7,5 – 2	30%	C1 convenzionata
C1 -7	1,20		35%	-	10 – 3	25%	-
C1 -8	1,00		30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -9	1,00		35%	-	10 – 3	30%	-
C1 -10	1,50		35%	-	10 – 3	25%	-
C1 -11	1,50		35%	-	10 – 3	30%	-
C1 -12	1,50		35%	-	10 – 3	25%	Verde pubblico mq. 1.350
C1 -13	1,50		35%	-	7,5 – 2	25%	-
C1 -14	1,50		35%	-	7,5 – 2	25%	-
C1 -15	1,50		35%	-	10 – 3	25%	Verde pubblico mq. 1.200
C1 -16	1,50		35%	-	10 – 3	30%	-
C1 -17	1,50		35%	-	10 – 3	25%	Hotel Rizzi aumento forfettario di mc. 1.001
C1 -18	1,80		35%	11.470	10 – 3	25%	-
C1 -19	1,50		35%	-	10 – 3	30%	Percorsi pedonali
C1 -20	1,50		30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -21	1,00		30%	-	7,5 – 2	30%	Verde pubblico mq. 500
C1 -22	1,75		35%	-	7,5 – 2	25%	-
C1 -23	1,50		30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -24	1,00		30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -25	1,00		30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -26	1,50		30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -27	1,50		30%	-	10 – 3	25%	-
C1 -28	1,50		35%	-	10 – 3	25%	-
C1 -29	1,00		30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -30	1,50		30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -31	1,50		35%	-	10 – 3	25%	-
C1 -32	1,80		35%	-	10 – 3	25%	mc. 3000 trasferiti da proprietà comunale a favore della zona C1 di proprietà comunale e risanamento del Rio Storto. (oss. n. 100 accolta con D.G.R. 3254 del 15.10.2004) con successiva variante n. 6/2005 la zona C1/18 è stata riclassificata in ZTO C2/G.
C1 -33	1,20		30%	-	10 – 3	30%	-
C1 -34	1,30		30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -35	1,50		30%	-	7,5 – 2	30%	Per il mapp. 444 valgono le prescrizioni della scheda 31 Alleg. A1 NTA
C1 -36	1,50		30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 -37	1,00		30%	-	10 – 3	30%	-

Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.- adeguamento del 11.07.2012

C1 – 38	1,50	30%	-	10 – 3	30%	-
C1 – 39	1,50	35%	-	10 – 3	25%	-
C1 – 40	1,50	35%	-	10 – 3	25%	-
C1 – 41	1,00	30%	-	10 – 3	30%	-
C1 – 42	1,00	30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 – 43	1,25	35%	-	10 – 3	25%	Parcheeggi mq.- 250
C1 – 44	1,50	30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 – 45	1,50	30%	-	10 – 3	30%	-
C1 – 46	1,80	30%	-	10 – 3	30%	-
C1 – 47	1,50	30%	-	7,5 – 2	30%	-
C1 – 48	1,00	30%	-	10 – 3	30%	-
C1 - 49	1,50	30%	-	10 – 3	30%	-
C1 - 50	2,00	35%	-	10 – 3	25%	-
C1 - 51	1,00	30%	-	10 – 3	30%	-
C1 - 52	1,50	30%	-	10 – 3	30%	-
C1 - 53	1,50	30%	-	10 - 3	30%	C1 convenzionata
C1 - 54	1,20	30%	-	7,5 – 2	30%	C1 convenzionata
C1 – 55	1,20	30%	-	7,5 - 2	30%	Superficie territoriale mq. 5.341, volume urbanistico mc. 6.409: progetto unitario convenzionato: unico accesso e standard a parcheggio 3,5 mq./ab

(1) – Hotel Rizzi aumento forfettario di mc. 1.001

#### 26.4.2. Interventi su abitazioni esistenti

Si intendono per abitazioni esistenti, legittime o legittimate, quelle rilevabili alla data di adozione della presente variante al PRG o per le quali, alla stessa data, siano stati iniziati i lavori.

Per dette abitazioni, con destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. per la determinata zona omogenea, è consentito un aumento di volume massimo di mc.60 per una sola volta e utilizzabile solo nel caso che l'indice di zona sia stato interamente utilizzato per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie anche in deroga ai parametri di zona ad esclusione del parametro relativo alla distanza minima tra pareti finestrate. Sono escluse dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nelle zone omogenee "A". La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle costruzioni accessorie in contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici residenziali, esclusi quelli ricadenti in zona A, che ne siano sprovvisti è ammessa la costruzione di un garage o autorimessa in aderenza al corpo, con una superficie coperta massima di mq. 18 per unità abitativa e con altezza media inferiore o uguale a m. 2,20 e comunque non inferiore a m. 2,00, anche in deroga alle distanze dai confini, ma comunque sempre nel rispetto minimo del Codice Civile e del DM 1404/68, ed agli indici di zona (non si calcolano ai fini delle distanze tra fabbricati gli edifici con altezza inferiore a m. 2,20 con destinazioni d'uso a carattere accessorio). La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o ricoveri-auto precari presenti sul lotto e di tutti gli edifici, accessori e quant'altro non legittimi.

#### Art. 27 ZONA C1/A DI VIA DEI CEDRI

##### Zona residenziale edificata con P.d.L. approvato con D.G.R. n. 147 del 21.06.1972

La Zona C1/A di via dei Cedri comprende una parte del territorio comunale che, ai sensi della presente Variante al P.R.G. del 1998, era compresa tra le "Zone a verde privato".

#### 27.1. Attuazione del P.R.G.

Non sono ammesse nuove edificazioni.

Limitatamente agli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi diretti finalizzati alla ordinaria e straordinaria manutenzione, purché questa avvenga nel totale rispetto delle caratteristiche formali, delle finiture esterne, dei profili di fabbrica esistenti e da quanto stabilito nelle Norme di Attuazione del P.d.L., approvato con D.G.R. n.147 del 21.06.1972.

Nel quadro degli interventi di straordinaria manutenzione è consentito una sola volta un incremento della superficie coperta inizialmente concessionata, purché tale incremento non superi i 20 mq e sia utilizzato come portico, giardino d'inverno, garage, cantina, serra, deposito attrezzi, centrale termica o di trattamento aria per uso domestico.

All'interno della zona C1/A si individua un ambito indicato con C1/A5 che avrà lo stesso apparato normativo delle zone C1, in particolare si applicherà l'art. 26 delle N.T.A., in luogo dell'art. 27. Si stabilisce un indice di edificabilità territoriale pari a 0,80 mc/mq, un rapporto di copertura pari a 35%, un'altezza massima di ml 7,50, un indice di permeabilità del suolo pari al 30%. L'area è sottoposta a perimetro di convenzione urbanistica, ai sensi dell'art.4.3.3, unitamente all'area F3/3.

## **Art. 28 ZONE C2**

### **Zone coincidenti con ambiti del territorio comunale destinati a nuovi insediamenti residenziali**

Le Zone C2 comprendono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali.

Il presente articolo ha efficacia per tutte le Sottozone C2, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

#### **28.1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso S.U.A.

Gli S.U.A. devono interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati nelle tavole della presente Variante al P.R.G.

Per gli ambiti urbani la cui trasformazione deve essere oggetto di uno S.U.A., il P.R.G. può prevedere, all'interno dei loro perimetri, la localizzazione delle zone a verde pubblico attrezzato e delle eventuali attrezzature di zona. Per gli stessi ambiti il P.R.G. può altresì dare indicazioni relative all'assetto viabilistico. Le aree destinate alle infrastrutture viarie, a parcheggio, a verde pubblico attrezzato, di cui ai successivi artt. 46, 47 e 50, comprese all'interno dei perimetri degli S.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione del volume edificabile.

L'insieme delle aree per il verde attrezzato e/o a parco, incluse nei perimetri dei singoli S.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di area verde da cedere al Comune. Qualora l'insieme di tali superfici sia inferiore alla quantità di verde attrezzato previsto dalle presenti N.T., il dovuto, per il conseguimento di quanto prescritto, deve essere progettato e posizionato quale entità integrata e complementare alle zone previste dal P.R.G. nel rispetto, comunque, degli standard di legge.

Gli standard degli strumenti attuativi andranno ricavati all'interno della zona di appartenenza, gli altri standard, compresi all'interno delle Z.T.O. C2, sia che si tratti di Z.T.O. F2, F3 e F4, vanno considerati in aggiunta ai minimi di legge dei S.U.A.

Quando il perimetro dello strumento attuativo comprende al suo interno tracciati stradali si intende che questi sono a carico di chi attua lo strumento urbanistico. Il disegno del tracciato stradale e dei relativi innesti riportato dal PRG è indicativo e potrà essere meglio definito in sede di progetto dello S.U.A.

Il tracciato stradale ricompreso all'interno del perimetro delle ZTO C2/H, C2/I e C2/L dovrà essere progettato unitariamente dai soggetti attuatori degli stessi SUA, a tal fine è consentito che la progettazione complessiva dell'intervento sia presentata contestualmente dal primo dei suddetti piani attuativi. L'avvenuta approvazione del progetto stradale unitario assume carattere vincolante per la progettazione dei piani successivi.

#### **28.2. Disposizioni generali**

Prima dell'approvazione dei S.U.A., negli edifici eventualmente esistenti nelle zone C2 sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione con il mantenimento delle funzioni esistenti, se residenziali.

##### **28.2.9. Standard urbanistici**

All'interno delle zone oggetto di S.U.A. deve essere prevista una superficie destinata a standard urbanistici non inferiore a mq. 26,50 per abitante convenzionale insediabile, articolata nelle quantità di cui agli artt. 25 e 26 della L.R. 61/85.

### 28.2.10. S.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza

Per gli S.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza vige quanto disposto al precedente Art. 6 delle presenti N.T.

### 28.5. Parametri urbanistici delle Zone C2

Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.), indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.), indice di utilizzazione fondiaria (U.F.), superficie coperta (S.C.) e indice di permeabilità del suolo (I.P), devono essere conformi a quanto stabilito nel repertorio normativo di seguito descritto.

Nel caso di non corrispondenza tra il rilievo metrico delle zone assoggettate a S.U.A. e le superfici riportate nella tabella che segue è da ritenersi valido il rilievo, prescrivendo che varrà sempre e comunque la superficie catastale e non il rilievo in caso di discordanza. L'edificabilità della zona è data dal prodotto tra la superficie territoriale dell'ambito dello S.U.A. e l'indice territoriale riportato nella tabella che segue all'infuori dei casi in cui il volume edificabile è puntualmente indicato, nei quali l'indice territoriale di edificabilità deve essere moltiplicato per la superficie territoriale residenziale al netto delle aree F3 ricomprese nel perimetro dello S.U.A.

Sottozona numero	I.T mc/mq	I.F mc/mq	Superficie coperta max mq/mq	Volume edificabile mc.	H max – ml N. max piani n.	permeabilità del suolo mq/mq (art. 61 Bis)	Elementi prescritti
C2 - 1	1,27		35%	10.552	7,5 – 2	20%	PP vigente
C2 - 2	1,20		35%	16.345	10 – 3	20%	P di L vigente
C2 - 3	2,00		35%	17.100	12 – 4	20%	P di L vigente
C2 - 4	1,48		35%	402	8,50	20%	P di L vigente
C2 - 5	1,00		30%	14.978	16 – 5	20%	Ex P.E.E.P
C2 - 6	1,20		30%	18.800	7,5 – 2	25%	P.U.A.
C2 - 7	1,27		35%	34.548	7,5 – 2	20%	PP vigente
C2-D	0,40		35%		7,5 – 2	20%	
C2-E	1,00		35%		7,5 – 2	20%	
C2-F	0,30		35%		7,5 – 2	20%	
C2-G	0,70		35%		7,5 – 2	20%	La volumetria con osservazione n. 100 accolta con D.G.R. 3254 del 15.10.2004 è stata incrementata di mc. 3000, in precedenza assegnati alla ZTO C1/18.
C2-H	0,70		35%		7,5 – 2	20%	
C2-I	0,50		35%		7,5 – 2	20%	
C2-L	0,60		35%		7,5 – 2	20%	
C2-M	0,80		35%		7,5 – 2	20%	F2 "casa di accoglienza di mq 3.200, volume mc 1.600 Hmax ml 9,50

### 28.6. Sottozona C2/6 – Ex mulino

In fase di attuazione di S.U.A. si deve provvedere alla localizzazione degli standard primari nell'area inclusa nel cono visuale riportato in cartografia (adeguato con D.G.R. n. 3254 del 15.10.2004).

## **Art. 29 SOTTOZONA C2/A - Monticello Conte Otto**

### **Zona residenziale estensiva di nuovo impianto soggetta a S.U.A. di Monticello Conte Otto**

#### **29.1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua previa approvazione di uno S.U.A. Piano di iniziativa privata, di cui al precedente Art. 4, § 4.2.

In assenza di S.U.A. sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, come definiti alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78.

#### **29.2. Disposizioni generali**

##### **29.2.1. Distanza tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica**

Distanze tra pareti finestrate: Devono essere uguali o superiori a ml. 10,00, ossia almeno pari all'altezza dell'edificio finitimo più alto qualora questo abbia altezza superiore a ml. 10,00. Quest'ultima disposizione si applica anche se una sola delle due pareti è finestrata;

##### **29.2.2. Distanza dai confini di proprietà**

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di ml. 5,00.

##### **29.2.3. Distanza dal ciglio della strada**

La distanza dal ciglio della strada non può essere inferiore a ml. 5,00 per le strade con larghezza fino a ml. 7,00, a ml. 7,50 per le strade con larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00.

##### **29.2.4. Recinzioni**

Le recinzioni delle proprietà, conseguenti a nuova edificazione o a ristrutturazione di edifici esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono avere un aspetto decorso e intonato all'ambiente. Le recinzioni, inoltre, devono rispettare le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire o limitare la visibilità per la circolazione.

Le recinzioni prospicienti le strade e i parcheggi, le aree per il verde attrezzato e/o a parco, le fasce di rispetto fluviale e canalizio, le fasce di protezione stradale, devono essere costituite solo da cancellate metalliche di disegno molto semplice o da rete metallica retta da montanti in ferro ed eventuale cordonata non superiore a cm. 15. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a ml. 1,80 ed essere obbligatoriamente ricoperte su entrambi i lati da siepi costituite da specie arboree o arbustive quali:

Acer campestre (Acero campestre-Opio)  
Buxus sempervirens (Bosso)  
Carpinus betulus (Carpino)  
Cornus mas (Corniolo)  
Cornus sanguinea (Sanguinella)  
Corylus avellana (Nocciolo)  
Crataegus monogyna (Biancospino)  
Crataegus oxyacantha (Biancospino)  
Fraxinus ornus (Orniello)  
Ilex aquifolium (Agrifoglio)  
Laurus nobilis (Alloro)  
Ligustrum vulgare (Ligustro)  
Prunus laurocerasus (Lauro, Lauroceraso)  
Prunus spinosa (Prugnolo)

Sono vietate le siepi e le piantate costituite da Cupressus arizonica o altre specie esotiche similari.

Cancelli e portoncini di ingresso devono essere di disegno semplice.

### **29.2.5. Cancelli e portoncini**

Cancelli e portoncini di ingresso devono essere di disegno semplice; sono vietate le tettoie o qualsiasi manufatto diverso dalle cancellate, se non dista almeno ml. 1,5 dal ciglio stradale, marciapiede compreso.

### **29.2.6. Locali accessori e garage**

I locali accessori delle nuove costruzioni, quali garage, lavanderie, ripostigli, cantine, ecc., devono essere previsti all'interno delle costruzioni stesse e devono essere comunque integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

### **29.3. Destinazioni d'uso**

E' ammessa l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia, aventi funzione prevalentemente residenziale.

Sono ammesse funzioni diverse da quella residenziale, soltanto se compatibili con la residenza e quindi non moleste, non inquinanti e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali con superficie complessiva utile superiore a mq. 100 per unità;
- attività commerciali all'ingrosso;
- industrie;
- laboratori artigianali inquinanti;
- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che sono funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali annesse e che sono limitati all'ordinaria provvista delle scorte di vendita. La superficie di vendita e del magazzino non devono superare mq. 100;
- discoteche o sale da ballo;
- case di cura di nuovo impianto;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, pollai, allevamenti in genere;
- attività insalubri di prima classe, di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D. 1265/34;
- ogni altra attività che, a giudizio del Dirigente responsabile, sentita la C.E., risulta in contrasto con il carattere della zona.

### **29.4. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici**

La Z.T.O. C2/A è suddivisa in due comparti autonomi, con separati S.U.A., con le seguenti indicazioni normative.

**C2/A1** - superficie territoriale: mq. 29.155  
indice territoriale: mc/mq 1,00  
superficie coperta: 30%  
tipi edilizi consentiti: casa isolata o unifamiliare (casa a villa o a "cottage"),  
casa abbinata (casa bifamiliare)  
numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra  
altezza dei fabbricati: ml. 7,00

Gli allineamenti obbligatori, la posizione e la quantità delle aree a standard, saranno definite all'interno del Piano Particolareggiato. Le indicazioni grafiche riportate nelle Tavole di PRG hanno valore meramente indicativo; sono fatte salve le quantità minime previste dalla legge.

**C2/A2** - superficie territoriale: mq. 9.994  
indice territoriale: mc/mq 1,50  
superficie coperta: 30%  
tipi edilizi consentiti: casa isolata o unifamiliare (casa a villa o a "cottage"),  
casa abbinata (casa bifamiliare), a blocco o in linea  
numero dei piani abitabili: non superiore a tre fuori terra  
altezza dei fabbricati: ml. 10,00

Gli allineamenti obbligatori, la posizione e la quantità delle aree a standard, saranno definite all'interno del Piano Particolareggiato. Le indicazioni grafiche riportate nelle Tavole di PRG hanno valore meramente indicativo; sono fatte salve le quantità minime previste dalla legge.

Sottozona numero	I.T mc/mq	I.F mc/mq	Superficie coperta max mq/mq	Volume edificabile mc.	H max – ml N. max piani n.	permeabilità del suolo mq/mq	Elementi prescritti
C2 – A1	1,00			29.155	7,00 – 2	20%	Vedi Prescrizioni particolari
C2 – A2	1,50			14.991	10,00 – 3	20%	Vedi Prescrizioni particolari

## Art. 30 SOTTOZONA C2/B - Ex Zona P.E.E.P. di Cavazzale

### Zona residenziale estensiva di riqualificazione soggetta a S.U.A. della frazione di Cavazzale

#### 30.1. Attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua previa approvazione di un Piano Particolareggiato, di cui al precedente Art. 4, § 4.1.1,

In assenza di P.P. sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, come definiti alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78.

#### 30.2. Disposizioni generali

##### 30.2.1. Distanza tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica

Distanze tra pareti finestrate: Devono essere uguali o superiori a ml. 10,00, ossia almeno pari all'altezza dell'edificio finitimo più alto qualora questo abbia altezza superiore a ml. 10,00. Quest'ultima disposizione si applica anche se una sola delle due pareti è finestrata.

##### 30.2.2. Distanza dai confini di proprietà

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di ml. 5,00.

##### 30.2.3. Distanza dal ciglio della strada

La distanza dal ciglio della strada non può essere inferiore a ml. 5,00 per le strade con larghezza fino a ml. 7,00, a ml. 7,50 per le strade con larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00.

##### 30.2.4. Recinzioni

Le recinzioni delle proprietà, conseguenti a nuova edificazione o a ristrutturazione di edifici esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono avere un aspetto decoroso e intonato all'ambiente. Le recinzioni, inoltre, devono rispettare le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire o limitare la visibilità per la circolazione.

Le recinzioni prospicienti le strade e i parcheggi, le aree per il verde attrezzato e/o a parco, le fasce di rispetto fluviale e canalizio, le fasce di protezione stradale, devono essere costituite solo da cancellate metalliche di disegno molto semplice o da rete metallica retta da montanti in ferro ed eventuale cordonata non superiore a cm. 15. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a ml. 1,80 ed essere obbligatoriamente ricoperte su entrambi i lati da siepi costituite da specie arboree o arbustive quali:

Acer campestre (Acero campestre-Opio)

Buxus sempervirens (Bosso)

Carpinus betulus (Carpino)

Cornus mas (Corniolo)

Cornus sanguinea (Sanguinella)

Corylus avellana (Nocciolo)



Crataegus monogyna (Biancospino)  
Crataegus oxyacantha (Biancospino)  
Fraxinus ornus (Orniello)  
Ilex aquifolium (Agrifoglio)  
Laurus nobilis (Alloro)  
Ligustrum vulgare (Ligustro)  
Prunus laurocerasus (Lauro, Lauroceraso)  
Prunus spinosa (Prugnolo)

Sono vietate le siepi e le piantate costituite da Cupressus arizonica o altre specie esotiche similari.

Cancelli e portoncini di ingresso devono essere di disegno semplice.

Le recinzioni comprese tra lotti finitimi possono essere costituite anche da murature piene di altezza non superiore a quella delle cancellate o della rete metallica.

### **30.2.5. Cancelli e portoncini**

Cancelli e portoncini di ingresso devono essere di disegno semplice; sono vietate le tettoie o qualsiasi manufatto diverso dalle cancellate, se non dista almeno ml. 1,5 dal ciglio stradale, marciapiede compreso.

### **30.2.6. Locali accessori e garage**

I locali accessori delle nuove costruzioni, quali garage, lavanderie, ripostigli, cantine, ecc., devono essere previsti all'interno delle costruzioni stesse e devono essere comunque integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

### **30.3. Destinazioni d'uso**

E' ammessa l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia, aventi funzione prevalentemente residenziale.

Sono ammesse funzioni diverse da quella residenziale, soltanto se compatibili con la residenza e quindi non moleste, non inquinanti e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali con superficie complessiva utile superiore a mq. 100 per unità;
- attività commerciali all'ingrosso;
- industrie;
- laboratori artigianali inquinanti;
- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che sono funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali annesse e che sono limitati all'ordinaria provvista delle scorte di vendita. La superficie di vendita e del magazzino non devono superare mq. 100;
- discoteche o sale da ballo;
- case di cura di nuovo impianto;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, pollai, allevamenti in genere;
- attività insalubri di prima classe, di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D. 1265/34;
- ogni altra attività che, a giudizio del Dirigente responsabile, sentita la C.E., risulta in contrasto con il carattere della zona.

### **30.4. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici**

- superficie territoriale: mq. 40.500
- Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.): 0,95 mc/mq..
- volume massimo edificabile: mc 38.475
- tipi edilizi consentiti: a schiera, unifamiliare bifamiliare, a blocco
- altezza dei fabbricati: ml. 10,00
- abitanti teorici: 257

Lo strumento attuativo dovrà reperire, oltre agli standard primari una quota pari ad almeno mq 6.300 per standard secondari da destinare a verde pubblico e/o parcheggio.

L'impianto urbanistico dell'area dovrà tenere conto della presenza di un canale di scolo che dovrà essere mantenuto libero.

Il progetto urbanistico dovrà tenere conto delle aree a standard immediatamente adiacenti all'area di progetto facilitandone l'accessibilità attraverso la previsione di percorsi pedonali e ciclabili.

L'attuazione del PRG dovrà avvenire a seguito di Piano Particolareggiato.

### **Art. 31 SOTTOZONA C2/C - Ex Scuole elementari di Cavazzale Zona di riqualificazione ambientale di iniziativa pubblica**

#### **31.1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua previa approvazione di un Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, di cui al precedente Art.4.3, § 4.3.1, redatto in attuazione della L.R. 17 febbraio 1992, n. 179.

In assenza di S.U.A. sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, come definiti alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78.

#### **31.2. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici**

- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.): 2,5 mc/mq.
- Superficie coperta: non (adeguato con D.G.R. n. 3254 del 15.10.2004) può superare il 50% la superficie del lotto di pertinenza.
- Tipi edilizi consentiti: Edificio in linea, a cortina, a corte; edificio a blocco; edificio composto.
- Numero dei piani abitabili: non superiore a tre fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 12,00.

### **Art. 31bis NORME COMUNI ALLE ZONE C1 E C2**

#### **31bis.1. Disposizioni generali**

Nelle zone C1 e C2, fatte salve diverse prescrizioni specifiche contenute negli articoli precedenti, si applicano le seguenti disposizioni generali.

#### **31bis.2. Distanza dai confini di proprietà**

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di ml. 5,00

Distanze inferiori o edificazioni a confine possono determinarsi previo assenso registrato e trascritto dei confinanti. Per le zone C2 la possibilità di costruzione a distanze inferiori o a confine opera solo ad intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, fatte salve le prescrizioni dei S.U.A..

- a) distanze tra pareti finestrate: Devono essere uguali o superiori a ml. 10,00, ossia almeno pari all'altezza dell'edificio finitimo più alto qualora questo abbia altezza superiore a ml. 10,00. Quest'ultima disposizione si applica anche se una sola delle due pareti è finestrata;
- b) distanze da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- d) distanze inferiori, fatto salvo quelle prescritte dal Codice Civile: possono essere previste distanze inferiori a quelle sopra descritte purché queste siano stabilite da uno S.U.A. con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 61/85 e s.m.i.

#### **31bis.3. Distanza dal ciglio della strada**

Nelle Z.T.O. C1 e C2 la distanza dal ciglio della strada "da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade" è fissata – in conformità al disposto del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e s.m./i., secondo la seguente tabella:

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE	ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI	DEI	ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI - Z.T.O. C2	DEI	ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI – Z.T.O. C1
A) Autostrade	ml 60,00		ml 30,00		ml 30,00

B) Strade extraurbane principali	ml 40,00	ml 20,00	ml 20,00
C) Strade extraurbane secondarie	ml 30,00	ml 10,00	ml 5,00
D) Strade urbane di scorrimento	ml 40,00	ml 20,00	ml 20,00
E) Strade urbane di quartiere	ml 30,00	ml 20,00	ml 10,00
F) Strade locali (vicinali)	ml 20,00 (ml 10,00)	ml 7,50	ml 5,00 (ml 5,00)
F.bis) Itinerari ciclopedonali	ml 10,00	ml 5,00	ml 3,00
<b>In grassetto si riportano le distanze stabilite dal D.Lgs. 30.04.1992 n. 285.</b>			

Sono fatte salve le prescrizioni di deroga contenute nell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Nel caso di zone edificate, previo parere dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'allineamento con edifici esistenti. Nel caso di ampliamento di un edificio esistente è ammesso l'allineamento con il fronte dello stesso.

#### **31bis.4. Strade urbane di quartiere**

Qualora negli elaborati grafici della presente Variante al P.R.G. non sia prevista una sezione maggiore, le strade urbane di quartiere che attraversano le zone oggetto di S.U.A., devono avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 12,00, corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza singola non inferiore a ml. 2,50, con cordone aventi altezza non inferiore a cm. 20 rispetto al nastro stradale.

#### **31bis.5. Strade locali**

Le strade locali devono avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 9,60, corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza singola non inferiore a ml. 1,80, salvo allineamenti esistenti con un minimo di ml. 1,20, con cordone aventi altezza non inferiore a cm. 20 rispetto al nastro stradale.

#### **31bis.6. Recinzioni**

Come disciplinate dal Regolamento edilizio.

#### **31bis.7. Cancelli e portoncini**

Cancelli e portoncini di ingresso devono essere di disegno semplice. Le tettoie/pensiline di protezione e qualsiasi manufatto diverso dalle cancellate deve essere eseguito in allineamento con la recinzione. E' fatto divieto di realizzare sporgenze oltre il limite di proprietà privata.

#### **31bis.8. Superficie minima dei lotti**

Nelle zone C2 ogni lotto edificabile non può avere superficie fondiaria inferiore a mq. 400,00;

Nelle zone B e C1 ogni lotto edificabile non può avere superficie fondiaria inferiore a mq. 500,00; per le case a schiera la superficie fondiaria unitaria minima prevista è di mq. 250,00, con una superficie minima del lotto di mq. 750,00.

#### **31bis.9. Utilizzazione delle possibilità edificatorie**

In tutti i lotti liberi e nei lotti ineditati non è consentita l'edificazione se non raggiunge almeno il 75% della densità edilizia fondiaria o dell'indice di utilizzazione fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

#### **31bis.10. S.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza**

Per gli S.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza vige quanto disposto al precedente Art. 6 delle presenti N.T.

### **31bis.11. Proroga e/o rinnovo degli S.U.A.**

Per gli S.U.A. in essere, di cui viene richiesta la proroga e/o il rinnovo vige quanto disposto al precedente Art. 6 delle presenti N.T.

### **31bis.12. Garage e locali accessori**

I garage e tutti i locali accessori delle nuove costruzioni, se realizzati fuori terra devono essere previsti all'interno delle stesse o comunque essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale. Sono ammessi garage parzialmente o totalmente interrati purchè muniti di studio idrogeologico e geologico eseguito da tecnico abilitato.

Per gli edifici esistenti alla data del 09.08.2005 è ammessa la costruzione di garage e locali accessori di pertinenza a ridosso o staccati dal fabbricato stesso.

Nelle fasce e/o zone di rispetto degli elettrodotti ricadenti nelle zone C1, è ammessa la costruzione di garage e/o autorimesse, anche se privi di carattere pertinenziale.

### **31bis.13. Destinazioni d'uso**

E' ammessa esclusivamente l'edificazione di edifici residenziali. Solo come integrazione alle abitazioni sono eventualmente consentiti attività di vicinato come definite dalla legge, uffici, studi professionali, locali per associazioni culturali sino al conseguimento del 30% del volume edificabile nel lotto. Sono ammissibili i cambi d'uso tra diverse destinazioni secondarie, anche nel caso in cui la destinazione esistente ad attività di vicinato, uffici, studi professionali e locali per associazioni culturali superi il 30% del volume edificabile del lotto.

Le attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile non superiore a mq. 150,00 per unità in zona C1 e mq. 100 per unità in zona C2 e siano compatibili con quanto prescritto dalla L.R. 37/99 e s.m.i., nonché al precedente Art. 10 delle presenti N.T.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali non di vicinato, cioè con superficie complessiva utile superiore a mq. 150 per unità nelle zone C1 e mq. 100 per unità nelle zone C2;
- attività commerciali all'ingrosso;
- industrie;
- laboratori artigianali inquinanti;
- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che sono funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali annesse e che sono limitati all'ordinaria provvista delle scorte di vendita. La superficie di vendita e del magazzino non devono superare mq. 150;
- discoteche o sale da ballo;
- case di cura di nuovo impianto;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, pollai, allevamenti in genere;
- attività insalubri di prima classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D. 1265/34;
- attrezzature degli autotrasportatori, spedizionieri e simili;
- ogni altra attività che, a giudizio del Dirigente responsabile, sentita la C.E., risulti in contrasto con il carattere della zona.

### **31bis.14.. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici**

- Tipi edilizi consentiti: casa isolata o unifamiliare (casa a villa o a "cottage"), casa abbinata (casa bifamiliare), case a schiera, edificio a blocco, esclusivamente per ampliamenti edilizi e non per nuove abitazioni, e edifici composti.
- Nelle zone C2 allineamento obbligatorio: successivamente all'adozione dello S.U.A., ogni intervento trasformativo deve avvenire nel rispetto e nel consolidamento dell'allineamento obbligatorio stabilito dallo S.U.A. stesso.
- Formazioni arboree lineari di nuovo impianto: laddove previste nelle tavole della presente Variante al P.R.G., le formazioni arboree lineari di nuovo impianto, poste lungo i perimetri di zona, devono essere, di massima, costituite da una fila di specie arboree del tipo sotto indicato.
- Acer campestre (Acer campestre - Oppio)

- *Acer platanoides* (Acero riccio)
- *Aesculus hippocastanum* (Ippocastano)
- *Carpinus betulus* (Carpino bianco)
- *Celtis australis* (Bagolaro)
- *Fraxinus excelsior* (Frassino maggiore)
- *Platanus hybrida* (Platano)
- *Platanus orientalis* (Platano orientale)
- *Platanus occidentalis* (Platano americano)
- *Populus alba pyramidalis* (Pioppo bianco)
- *Populus nigra "Pyramidalis"* (Pioppo nero)
- *Populus nigra "Italica"* (Pioppo cipressino)
- *Quercus robur* (Farnia)
- *Quercus robur "Pyramidalis"*
- *Salix alba* (Salice bianco)
- *Salix viminalis* (Vimine)
- *Tilia cordata* (Tiglio selvatico).

Tali formazioni arboree devono essere costituite da alberi aventi altezza non inferiore a ml. 4,50 o, in alternativa, diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a cm. 15. L'interasse tra pianta e pianta non può superare ml. 5,00.

---

## CAPITOLO VI

### ZONE OMOGENEE D: AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

#### Art. 32 ZONE D1

##### Ambiti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva

Le Zone D1 interessano diversi, distinti ambiti del territorio comunale

##### 32.1. Attuazione del P.R.G..

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto e attraverso S.U.A.

Gli S.U.A. devono interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati nelle tavole del P.R.G. Per gli ambiti urbani la cui trasformazione deve essere oggetto di uno S.U.A., il P.R.G. può prevedere, all'interno dei perimetri di questi, la localizzazione delle zone a verde e delle eventuali attrezzature di zona. Per gli stessi ambiti il P.R.G. può inoltre dare indicazioni preferenziali relative all'assetto viabilistico e alla localizzazione delle zone per il verde attrezzato.

L'insieme delle aree per il verde attrezzato e/o a parco, incluse nei perimetri dei singoli S.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di area verde da cedersi al Comune. Qualora l'insieme di tali superfici sia inferiore alla quantità di verde attrezzato previsto dalle presenti N.T., il dovuto, per il conseguimento di quanto prescritto, deve essere progettato e posizionato quale entità integrata e complementare alle zone previste dal P.R.G. nel rispetto, comunque, degli standard di legge.

##### 32.2. Disposizioni generali

##### 32.4. Parametri urbanistici

- *Intervento diretto:*

- Superficie minima del lotto: non inferiore a mq. 1.500.
- Superficie coperta: non superiore al 50% della superficie del lotto.

- *Intervento con preventivo S.U.A.:*

- Superficie minima del lotto: non inferiore a mq. 1.500.
- Superficie coperta: non superiore al 60% della superficie del lotto.
- superficie coperta (S.C.), indice di permeabilità del lotto, come descritti nelle diverse sottozone.

(tabella ripresa dal repertorio normativo)

Sottozona numero	I.T mc/mq	I.F mc/mq	Superficie coperta max Mq/mq	Volume lotti liberi mc.	H max – ml N. max piani n.	permeabilità del suolo mq/mq	Elementi prescritti
D1 - 1			50% - 60%			20%	Opere di urbanizzazione 5 + 5 %
D1 - 2			50% - 60%			20%	Opere di urbanizzazione 10 + 10 %, attività agricola da trasferire
D1 - 3			50% - 60%			20%	Opere di urbanizzazione 5 + 5 %
D1 - 4			50% - 60%			20%	Opere di urbanizzazione 5 + 5 %
D1 - 5			50% - 60%			20%	(14.790 – 3.850)
D1 - 6			50% - 60%			20%	(14.790 – 3.850)
D1 - 7			50% - 60%			20%	(14.790 – 3.850)
D1 - 8			50% - 60%			20%	Opere di urbanizzazione 5 + 5 %
D1 - 9			50% - 60%			20%	825
D1 - 10			50% - 60%			20%	Opere di urbanizzazione 5 + 5 %
D1 - 11			50% - 60%			20%	Opere di urbanizzazione 5 + 5 %
D1 - 12			50% - 60%			20%	Opere di urbanizzazione 5 + 5 %
D1 - 13			50% - 60%			20%	Verde pubblico mq. 5.700
D1 - 14			50% - 60%			20%	

##### 32.5. Prescrizioni particolari

*Si prescrive una fascia di rispetto non inferiore a 30 metri dal binario della ferrovia.*

Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.- adeguamento del 11.07.2012

## Art. 33 SOTTOZONA D2 Zona produttiva di nuovo impianto

La Sottozona D2 comprende le parti del territorio comunale destinate a insediamenti produttivi di nuovo impianto.

### 33.1. Attuazione del P.R.G.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso S.U.A. estesi all'interezza dell'ambito di intervento definito negli elaborati grafici del P.R.G., con la conseguente previsione della dotazione di standard minimi.

Gli S.U.A. possono individuare aree a carattere commerciale, finalizzate al commercio all'ingrosso, che necessitano di immobili di dimensioni non superiori al 10% della superficie fondiaria complessiva dell'ambito dello S.U.A.

Le Zone D2 sono articolate in distinte sottozone il presente articolo ha efficacia per tutte le Sottozone D, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

Il P.R.G., per gli ambiti urbani la cui trasformazione deve essere oggetto di uno S.U.A., può prevedere, all'interno dei perimetri di questi, la localizzazione delle zone a verde e delle eventuali attrezzature di zona. Per gli stessi ambiti il P.R.G. può altresì dare indicazioni preferenziali relative all'assetto viabilistico e alla localizzazione delle zone per il verde attrezzato.

Nelle zone di espansione, le aree destinate alle infrastrutture viarie, a parcheggio, a verde pubblico attrezzato, di cui ai successivi artt. 50, 51 e 54, comprese all'interno dei perimetri degli S.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione del volume edificabile.

L'insieme delle aree per il verde attrezzato e/o a parco, incluse nei perimetri dei singoli S.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di area verde da cedere al Comune. Qualora l'insieme di tali superfici sia inferiore alla quantità di verde attrezzato previsto dalle presenti N.T., il dovuto, per il conseguimento di quanto prescritto, deve essere progettato e posizionato quale entità integrata e complementare alle zone previste dal P.R.G. nel rispetto, comunque, degli standard di legge.

### 33.2. Disposizioni generali

#### 33.4. Parametri urbanistici

- Superficie minima del lotto: non inferiore a mq. 1.500 con un minimo di mq. 500 di superficie coperta per ogni singola attività produttiva insediata nel lotto.
- Superficie coperta: non superiore al 45% della superficie del lotto.

Sottozona Numero	I.T mc/mq	I.F mc/mq	Superficie coperta max mq/mq	Volume lotti liberi mc.	H max – ml N. max piani n.	permeabilità del suolo mq/mq	Elementi prescritti
D2 – 1			60%			20%	Opere di urbanizzazione mq. 2.275 + 3500 con un minimo di 10 + 10%
D2 – 3				Volume mc. 26.636		20%	

### 33.5. Prescrizioni particolari

#### 33.5.1 Zona produttiva di Cavazzale

*“Per motivi di sicurezza viaria si prescrive per tale area produttiva l’accessibilità unicamente da Via Capitello o in collegamento con la futura zona produttiva del Comune limitrofo, escludendo in ogni caso l’accesso da Via Parmesana considerato che l’unico varco possibile è in adiacenza al passaggio a livello della linea ferroviaria.*

*Si prescrive, una fascia di rispetto di 30 metri dal binario della ferrovia”*

## **Art.35.bis NORME GENERALI SULLE ZONE D**

### **35bis.1. Disposizioni generali**

Nelle zone D1, D2, fatte salve diverse prescrizioni specifiche contenute negli articoli precedenti, si applicano le seguenti disposizioni generali.

### **35.bis.2. Altezza delle costruzioni**

L'altezza delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni e degli ampliamenti non può essere superiore a ml. 11,00; si possono autorizzare maggiori altezze, ove richieste, per la realizzazione di volumi tecnici (carri ponte, carri per ascensori, silo, camini, ecc.).

### **35.bis.3. Distanza tra fabbricati, o corpi di fabbrica**

La distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica non può essere inferiore a ml. 10,00.

### **35.bis.4. Distanza dal ciglio della strada**

Le distanze dal ciglio della strada, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore ml. 6,00 per strade larghe fino a ml. 7,00, a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml., a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00, fatto salvo il rispetto degli allineamenti esistenti, degli allineamenti obbligatori, se previsti, nelle tavole del P.R.G., dello S.U.A., e/o maggiori distanze previste all'Art. 14 delle presenti N.T.

La distanza delle recinzioni dal ciglio della strada, fatti salvi quanto diversamente prescritto dagli S.U.A. e le situazioni preesistenti, deve essere comunque non inferiore a quanto previsto dal Codice della Strada.

### **35.bis.5. Recinzioni**

Come disciplinate dal Regolamento edilizio.

### **35.bis.6. Distanza dai confini di proprietà**

La distanza dai confini di proprietà, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a ml. 5,00. E' tuttavia ammessa per le sole zone D1 l'edificazione a confine di proprietà, previo assenso registrato e trascritto dei confinanti, nel caso di edifici già esistenti e realizzati a confine.

### **35.bis.7. Strade di distribuzione**

Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di S.U.A., devono avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 11,10, corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza singola non inferiore a ml. 1,80, con cordone aventi altezza non inferiore a cm. 20 rispetto al nastro stradale.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in aderenza a fabbricati già insistenti sul confine, a condizione che ne abbiano le medesime caratteristiche formali e che le richieste di concessione avvengano congiuntamente. Devono inoltre essere fatte salve le distanze dal ciglio della strada e da almeno altri due confini.

### **35.bis.8. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine.

### **35.bis.9. Standard urbanistici**

Deve essere prevista una dotazione di spazi a standard, da destinare a uso pubblico, non inferiore a mq. 100,00 per ogni mq. 100,00 di superficie utile commerciale o direzionale, qualora lo S.U.A. ne preveda l'insediamento, o qualora vengano presentate istanze di concessione edilizia per attrezzature commerciali e direzionali.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti devono prevedere una dotazione di standard commisurata alla superficie e alla destinazione funzionale dell'ampliamento stesso



All'interno delle zone oggetto di S.U.A., oltre alle strade, deve essere prevista una superficie destinata a standard urbanistici non inferiore al 20% dell'area oggetto del S.U.A.; di tale superficie non meno del 50%, da assumersi come quantità minima inderogabile, deve essere destinata a parcheggi pubblici.

### **35.bis.10. Edifici a uso abitativo**

Per gli edifici a uso abitativo vale quanto di seguito indicato.

- Devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende insediate.
- Devono costituire un manufatto unico e inseparabile dagli edifici produttivi.
- Concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva.
- Non possono essere realizzati all'interno di complessi produttivi nei quali insorgano potenziali cause di nocività.
- La volumetria massima è pari a 500 mc. per unità produttiva originaria.

### **35.bis.11. Edifici residenziali non collegati ad attività produttive**

Gli edifici residenziali, compresi nelle zone per insediamenti produttivi, ma non collegati ad attività produttive, possono essere oggetto di tutti gli interventi previsti all'art. 31, lettere a), b), c), d), della L. 457/78.

### **35.bis.12. Aree scoperte all'interno del lotto**

Piazzali di sosta per gli autoveicoli interni al lotto: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile.

- Aree alberate con specie arboree comprese nell'elenco di cui all'Art. 12 delle presenti N.T.: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile. All'interno di tali aree devono essere poste a dimora in forma definitiva specie arboree di altezza non inferiore a ml. 2,50, nella misura di quattro piante per ogni mq. 100 (cento) di superficie destinata ad area alberata. La localizzazione di tali aree deve essere palesemente funzionale alla riduzione dell'impatto visivo e ambientale rispetto al paesaggio circostante.  
Formazioni arboree lineari di nuovo impianto: laddove previste nelle tavole del P.R.G., le formazioni arboree lineari di nuovo impianto, poste lungo i perimetri di zona e dei lotti, devono essere costituite da una doppia fila di specie arboree di seguito descritte.
  - Aesculus hippocastanum (Ippocastano)
  - Carpinus betulus (Carpino bianco)
  - Carpinus betulus "Piramidalis" (Carpino)
  - Celtis australis (Bagolaro)
  - Fraxinus excelsior (Frassino maggiore)
  - Populus alba "Piramidalis" (Pioppo bianco)
  - Populus nigra "Italica" (Pioppo cipressino)
  - Populus nigra "Piramidalis" (Pioppo nero)
  - Quercus ilex (Leccio)
  - Quercus robur (Farnia)
  - Quercus robur "Piramidalis" (Farnia piramidale)
  - Tilia cordata (Tiglio selvatico).

Tali formazioni arboree devono essere costituite da alberi aventi altezza non inferiore a ml. 4,50 o, in alternativa, diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a cm. 15. L'interasse tra pianta e pianta sarà regolato dal tipo di essenza adottata.

### **35.bis.13. Prevenzione da inquinamento atmosferico**

L'inizio di ogni nuova attività produttiva deve essere preventivamente autorizzato dai competenti organi comunali.

La richiesta di inizio di attività, oltre a quanto altro eventualmente richiesto, deve essere corredata di una relazione tecnica, prodotta da un tecnico laureato a questo abilitato, che descriva dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori e ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. Detta relazione deve porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i rischi di inci-

denti rilevanti, definiti dalla direttiva del Consiglio C.E.E. 501/82, recepita dal D.P.R. 175/88, se richiesta, altrimenti vige la consueta prassi prevista per i "nuovi insediamenti produttivi".

#### **35.bis.14. Zone produttive con Strumento Urbanistico Attuativo vigente**

All'interno delle zone a prevalente destinazione produttiva con S.U.A. di iniziativa pubblica o privata vigenti, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo quanto prescritto dalle norme di attuazione, dalle prescrizioni urbanistiche dello S.U.A. e dalle norme previgenti, fino alla loro scadenza.

Alla scadenza dello S.U.A., l'ambito oggetto di un P.I.P. è soggetto alle prescrizioni della Sottozona D1.

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

Destinazioni d'uso consentite

Sono consentite le destinazioni d'uso di seguito indicate.

- Attività produttive, industriali e artigianali e di servizio.
- Uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive e non.
- Mostre e negozi a servizio delle attività produttive e non nei limiti delle medie strutture di vendita come definite dalla legge.
- Depositi e magazzini.
- Impianti e attività a servizio del traffico (officine, garage, distributori, ecc.).
- Attività di ristorazione e bar.
- Locali per l'intrattenimento e lo svago.
- Attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.
- Abitazioni per il titolare dell'attività insediata e il personale di custodia. Le abitazioni per il titolare e il personale di custodia sono ammesse in ogni edificio destinato ad attività produttive e di servizio, indipendentemente dal numero di aziende in esso insediate, purché la loro superficie utile complessiva non sia superiore a mq. 200, con una volumetria massima di mc. 500.

In tutte le zone produttive è vietato l'insediamento delle seguenti attività produttive insalubri di prima classe, di cui al D.M. 05/09/1994 del Ministero della Sanità "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 217 del T.U. Leggi Sanitarie":

1. industrie chimiche;
  2. industrie farmaceutiche;
  3. concerie;
  4. Tintorie;
  5. industrie o laboratori artigianali la cui attività prevalente sia il trattamento in superficie dei metalli;
  6. attività di trattamento e/o smaltimento rifiuti conto terzi;
  7. industrie e laboratori artigianali per la produzione di circuiti stampati;
  8. industrie o laboratori artigianali per la produzione di accumulatori.
- Per insediamento ai fini del presente articolo deve intendersi il nuovo insediamento delle industrie insalubri di prima classe richiamate; non costituiscono pertanto insediamento ai fini del presente articolo, i meri trasferimenti di attività regolarmente esistenti e operanti all'interno del territorio comunale.

Cambiamento di destinazione d'uso

I cambiamenti di destinazione d'uso devono prevedere la dotazione degli standard connessi alla nuova destinazione d'uso.

L'insieme delle superfici delle aree per il verde attrezzato e parcheggi, incluse nei perimetri dei singoli S.U.A., costituiscono la quantità minima inderogabile di verde attrezzato e parcheggi da cedere al Comune nel rispetto, comunque, dei minimi di legge previsti negli S.U.A. che devono essere garantiti.

#### **Art. 36 INTERVENTI SUGLI EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI**

Sugli edifici produttivi esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) edifici esistenti in zona produttiva:

- a) aumento una-tantum fino al 60 % compreso esistente della superficie del lotto, computato comprendendo le fasce di rispetto stradale, le strade di proprietà, le aree di pertinenza non destinate ad uso pubblico;
- b) recupero funzionale delle strutture precarie condonate, da comprendersi nei limiti di cui al punto a).

2) edifici esistenti al di fuori delle zone produttive (attività da confermare), esclusi i casi contemplati al successivo par. 3:

- a) aumento una-tantum delle superfici produttive fino al 60 % delle superfici coperte esistenti e comunque con un massimo, compreso l'esistente, di mq. 2000 di superficie produttiva se in zona agricola, e di mq. 251 se in zona residenziale (ai sensi dell'art. 41 N.T.A. del P.T.R.C.);
- b) recupero funzionale delle strutture precarie da comprendersi nei limiti di cui al punto a).

3) edifici con specifiche prescrizioni:

- a) attività da trasferire. non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria manutenzione. Dette attività devono provvedere al trasferimento entro cinque anni dall'approvazione della presente Variante. In caso di cambio di attività per gli edifici ricadenti in zona agricola, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, sarà applicata la norma di cui al precedente punto 2) sulla nuova attività da insediare, previa autorizzazione edilizia;
- b) attività da bloccare: nessun aumento di superficie o volume: ammesse solo le opere di cui alle lettere a - b dell'Art. 31 della L.S. n°457/1 978.

Gli interventi di cui ai punti 2) e 3) saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nelle destinazioni, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, e nelle rispondenze alle esigenze comunali e alle legislazioni statali e regionali, secondo quanto previsto dalla L.R. n°11/1987.

Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle degli edifici residenziali preesistenti; quanto a parametri, distanze e altezze, valgono quelli delle zone in cui insistono gli edifici.

#### **Prescrizioni particolari**

Per le Fonderie Cestaro (Vigardolo-Via Prati): possibilità di ampliamento con un limite di mq. 500 di superficie (involuppo massimo), con altezza massima di ml. 3,50 ed in accorpamento all'edificio esistente, da sottoporre a Convenzione con l'Amministrazione Comunale e con destinazione d'uso a deposito, magazzino, uffici, mensa, spogliatoi.

#### **Art. 38 Stazioni di rifornimento e di servizio**

Le stazioni di rifornimento sono costituite dagli edifici e dalle aree adibite al rifornimento degli automezzi, al loro lavaggio, alle officine e agli altri servizi di assistenza, ai bar a queste connessi.

Tali attrezzature sono consentite negli ambiti previsti nell'Allegato 1 alla D.G.R.V. 7 dicembre 1999, n. 4433/99.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, alla conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

---

## CAPITOLO VII

### **ZONE OMOGENEE E: AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA**

#### **Art. 39 ZONA E**

**Ambiti del territorio comunale destinate a usi agricoli, alla produzione zootecnica, ossia tutte le zone recuperabili a fini agricoli o ad attività direttamente connesse a tali fini**

##### **39.1. Disposizioni generali**

La suddivisione della Zona E in sottozone è determinata in base a quanto disposto dalla L.R. 61/85, facendo riferimento a quanto stabilito dalla L.R. 24/85 per quanto concerne la salvaguardia e l'edificabilità delle zone agricole.

La Zona E è stata suddivisa in sei distinte sottozone.

All'interno di queste sottozone, per quanto non diversamente specificato, sono consentiti solo gli interventi di seguito indicati.

- La costruzione di abitazioni, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85.
- La costruzione di annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali e altri insediamenti produttivi agricoli, ai sensi dell'art. 6 della predetta L.R. n. 24/85.
- Gli interventi previsti ai sensi degli artt. 4, 5 e 7 della stessa L.R. n. 24/85.
- La costruzione, il restauro e l'ampliamento di altri edifici funzionali alle aziende agricole; gli insediamenti di tipo agro-industriale; gli allevamenti zootecnici e gli impianti di acquacoltura, sia aziendali che industriali; gli insediamenti agrituristici; gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

Le norme di cui al presente capitolo, disciplinano l'uso delle Sottozone E in conformità ai regolamenti comunitari, al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento e alle leggi di cui al precedente secondo comma, le quali trovano ovviamente applicazione tutte le volte in cui il disposto comunale non si pronuncia.

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

#### **Art. 39 bis SOTTOZONE E1A**

##### **Zona con produzione agricola specializzata a vivai e serre**

Destinazioni d'uso:

D.P. – gli edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, le strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti);

d.s. – residenza, se esistente;

- attività di florovivaismo;

e comunque in conformità al dettato della LR 24/85;

Interventi ammessi:

sono prescritti in tali zone interventi edificatori con destinazioni di cui sopra. Sono ammessi, anche attraverso accorpamenti o recuperi formali e funzionali, la creazione di servizi igienici, sedi di impianti tecnici, con un massimo di 150 mc. La costruzione di annessi rustici e di magazzini è limitata al 30 % del fondo individuato. Sono ammesse le attività di commercializzazione dei prodotti agricoli.

Caratteri dell'edificazione:

conseguente alle preesistenze delle zone limitrofe, con particolare riferimento ai caratteri dell'edificazione rurale tradizionale.

Altezze:

-residenziali: massimo 2 piani e ml. 6,50 o conseguenti alle altezze preesistenti, in caso di ampliamento;

- altre: conseguenti a necessità tecniche.

Distanze dai confini:

ml. 5,00, inferiori o a confine, previo consenso confinanti, registrato e trascritto.

**Distanze da strade:**

limiti grafici della zona o comunque in allineamento a preesistenze limitrofe, fatto salvo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

**Distanze da fabbricati:**

ml. 10,00 o progettazione unitaria con elementi in aderenza.

**Prescrizioni particolari:**

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni ghiaiosi sabbiosi che presentano caratteristiche geotecniche mediocri, il livello piezometrico della falda superficiale è compreso tra i 70 cm e i 100 cm da piano campagna. Si tratta di un'area classificata, dalla carta delle penali ai fini edificatori (tav. 10.9 allegata al PRG del 1988), come scadente. In essa l'edificabilità è sconsigliata, in caso, comunque di nuove edificazioni è necessario effettuare un'indagine preventiva e puntuale, come definito dal D.M. 11.03.1988, per verificare le caratteristiche geotecniche del sottosuolo, le condizioni idrogeologiche del territorio e le fattibilità delle opere di fondazione. Inoltre, essendo la zona confinante con il fiume Astichello, si raccomanda il rispetto dell'opportuna fascia di rispetto, come previsto dalla legislazione vigente. È sconsigliata la realizzazione di seminterrati.

**Art. 40 SOTTOZONE E2A**

**Zona agricola di primaria importanza per le funzioni agricolo-produttive, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni coltivati**

E' definita Sottozona E2A quella parte del territorio agricolo a *forte agricoltura*, caratterizzata da un'elevata presenza di investimenti fondiari, da migliori caratteristiche del suolo, da aziende vitali. Questa parte del territorio comunale costituisce la vera e propria zona agricola di Monticello Conte Otto, coltivata a seminativo e a prato stabile.

Le trasformazioni edilizie e gli interventi di seguito descritti devono essere compresi all'interno degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo di cui all'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85.

Nell'ambito di questa sottozona vige quanto disposto al precedente Art. 39, modificato e integrato limitatamente a quanto prescritto per le unità funzionali di seguito descritte.

**40.1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, P.S.A, secondo quanto stabilito dalla L.R. 24/85

L'applicazione di parametri edilizi e urbanistici deve essere estesa all'intera area del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

**40.2. Unità funzionali di intervento: prescrizioni, indici e parametri urbanistico-edilizi connessi con le funzioni agricole**

**40.2.1. Case di abitazione agricole**

E' consentita la costruzione di nuove case di abitazione, di cui all'art. 2, lettera d) della L.R. 24/85. Le nuove case d'abitazione sono ammesse solo nel rispetto degli artt. 3 e 8 della L.R. 24/85, nei fondi rustici di aziende che ne sono sprovviste.

Le nuove case di abitazione, qualora la ditta richiedente il permesso di costruire ne risulti proprietaria, devono sorgere nei lotti eventualmente compresi nelle Sottozone E4 prossime all'aggregato abitativo e adiacenti alle Sottozone E2 di proprietà. In subordine, qualora indicato nelle tavv. 13.1.1 e seguenti e 13.3.1 e seguenti della presente Variante al P.R.G., le nuove case di abitazione devono sorgere all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85. Nei fondi rustici in cui esiste un aggregato abitativo, ai sensi di quanto disposto all'art. 2, lettera h), della L.R. 24/85, le nuove case di abitazione devono comunque essere realizzate all'interno dello stesso.

Le nuove case d'abitazione, inoltre, possono essere realizzate solo subordinatamente all'esperimento delle verifiche di seguito indicate.

- Le nuove case d'abitazione devono essere in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti della stessa.
- Non devono esistere edifici residenziali inutilizzati totalmente o parzialmente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fini residenziali, l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza, o in contiguità, all'abitazione già esistente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fini residenziali, un annesso rustico non contiguo.
- Non deve sussistere la possibilità di ampliare l'edificio residenziale esistente, poiché l'intervento ne comprometterebbe le caratteristiche tipologiche, formali e funzionali.
- Deve essere istituito sul fondo un vincolo di "non edificazione" e di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari, fino a variazione dello strumento urbanistico.

Le nuove abitazione devono essere realizzate in conformità all'ordine preferenziale sotto indicato.

- Ristrutturazione di edifici esistenti.
  - Ampliamento di edifici esistenti.
  - Cambiamento di destinazione d'uso.
  - Abbattimento e ricostruzione in loco.
  - Nuova costruzione in aderenza.
  - Nuova costruzione isolata all'interno degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo o che costituisca, o venga a costituire, un unico aggregato abitativo, secondo quanto disposto all'art. 3, punto 2), della L.R. 24/85. In tale caso, il cerchio in cui deve essere iscritto l'aggregato abitativo non può avere raggio massimo superiore a ml. 50.
- Solo qualora sussista l'impossibilità di procedere con il primo degli interventi ammessi, può essere preso in considerazione il secondo, e così di seguito.

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

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00. Nel caso di edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (ml. 7,00).
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 6,00. E' ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, in aderenza ad altro edificio esistente.
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore a ml. 10,00, fatte salve maggiori distanze previste dalle fasce di rispetto stradali individuate ai sensi del Codice della Strada.
- Distanza tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 10,00. E' consentito una distanza inferiore, qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o da ampliare e prospicienti il medesimo siano a una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di ml. 5,00 dal confine di proprietà e una distanza tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 in caso di pareti e parti di pareti non finestrate che si fronteggiano. E' ammessa l'edificazione in aderenza ad altro edificio esistente.
- Distanza da stalle e allevamenti di altra azienda:
  - a) pari a quanto dettato dalla D.G.R.V. n. 7949/89 da allevamenti di tipo intensivo (industriale o produttivo, adottando come parametri di intensività gli stessi definiti dalla D.G.R.V. 7949/89);
  - b) pari a ml. 50 da allevamenti "non intensivi" (adottando come parametri di intensività gli stessi definiti dalla D.G.R.V. 7949/89);
  - c) pari a ml. 30 da allevamenti a stretta utilizzazione familiare (questo tipo di allevamenti viene definito di seguito);
  - d) sono fatte salve maggiori distanze per le fattispecie b) e c) se richieste dall'ASL.

#### **40.2.6. Annessi rustici**

La costruzione di nuovi annessi rustici, di cui all'art. 2, comma e), della L.R. 24/85, ossia di strutture edilizie organiche alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda  
Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.- adeguamento del 11.07.2012

agricola a esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diversi da quelli di cui al punto g) della sopra citata legge, a eccezione degli allevamenti intensivi, è ammessa solo qualora:

- a) - venga dimostrata la sua convenienza economica;
- b) - sia proporzionata alle esigenze del fondo;
- c) - sia tecnicamente idonea alle finalità che ne motivano la realizzazione;
- d) - la loro costruzione è consentita purché sorgano all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85;
- e) - la loro costruzione non determini un rapporto percentuale tra la superficie lorda di pavimento degli annessi rustici, ivi compresi gli esistenti, e la superficie del fondo, non superiore a quanto di seguito previsto:
  - 2,5% per le aziende con una superficie compresa tra 0,5 e 3,0 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 500;
  - 2,0% per le aziende con una superficie compresa tra 3,0 e 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 1000;
  - 1,5% per le aziende con una superficie maggiore di 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 2.500.

Le caratteristiche di cui ai punti a), b), c), d) del precedente comma devono essere esaustivamente dimostrate tramite una specifica relazione tecnica, redatta da un tecnico abilitato che deve essere allegata all'istanza di permesso di costruire.

I limiti di cui alla lettera e) del primo comma del presente paragrafo possono essere superati fino a raggiungere il rapporto del 5 % della superficie del fondo, solo successivamente all'approvazione da parte del Dirigente o Responsabile del servizio di un P.S.A., di cui al precedente Art. 5, redatto da un tecnico abilitato laureato in scienze agrarie, che giustifichi le speciali esigenze dell'azienda agricola con le modalità di cui al secondo comma dell'art. 6 della L.R. 24/85.

I perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo, definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85, possono essere modificati e ampliati per un massimo del 10% della loro lunghezza, purché sussistano le motivazioni di cui al precedente comma e sulla base dell'approvazione di un P.S.A., di cui al precedente Art. 5, e di un P.d.R., di cui al precedente Art. 4. Il P.d.R. deve interessare l'interesse dell'aggregato abitativo dell'azienda agricola.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi rustici devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi rustici devono essere rispondenti a quanto stabilito al successivo § .

La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in aderenza agli edifici già esistenti o, qualora indicato nelle tavv. 13.1.1 e 13.1.2 della presente Variante al P.R.G., all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85, e all'interno degli ambiti appositamente previsti nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti N.T., rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,50.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00, compresi quelli esistenti nel fondo.

Sono da intendersi quali annessi rustici anche i piccoli edifici per allevamenti che hanno un'utilizzazione strettamente familiare, intendendosi come tali gli allevamenti bovini che hanno una consistenza non superiore a 1,5 U.B.A. e altri tipi di allevamenti con consistenza non superiore a 0,7 U.B.A. In questi casi sono prescritti i seguenti parametri urbanistici.

- Distanza dalle abitazioni esistenti esterne alla proprietà: non inferiore a ml. 30,00.
- Distanza dalle abitazioni esistenti nella proprietà: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza da pozzi, sorgenti e acquedotti a uso non potabile indicati nelle tavv. 13.1.1 della Variante al P.R.G.: non inferiore a ml. 50,00.
- Distanza dai confini: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dal ciglio delle strade: non inferiore a ml. 20,00.

Gli edifici, nei quali si pratica un tipo di allevamento diverso da quello di cui al precedente comma, devono rispettare i parametri urbanistici di seguito descritti, fatto salvo quanto prescritto dalle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.

- Superficie minima dell'azienda: mq 30.000.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00, fatti salvi i sili e le strutture per l'essiccazione e la conservazione di granaglie e foraggi.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza dalle abitazioni agricole afferenti ad aggregati abitativi diversi o dalle abitazioni e dagli edifici adibiti ad altri usi situati nelle zone agricole: non inferiore a ml. 50,00.
- Distanza dai centri abitati e dalle zone residenziali suburbane e rurali (Zone C ed E4): non inferiore a ml. 200,00.
- Distanza dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dagli altri edifici afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 10,00.

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G., che non rientrano negli indici e nei parametri di cui al precedente punto, è ammesso l'ampliamento solo per adeguamento tecnologico, non finalizzato all'aumento del numero dei capi allevati, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, purché giustificato da adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge. Per tali ampliamenti è possibile derogare alle distanze minime prescritte.

Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità aziendale e di destinazione d'uso all'aggregato abitativo dell'azienda, ai sensi degli artt. 6 e 8 della L.R. 24/85.

#### **40.2.19. Attività commerciali, o similari, di servizio all'agricoltura**

Nelle Sottozone E2A, qualora vengano recuperati edifici esistenti per i quali sia possibile dimostrare l'inesistenza di rapporti funzionali con un'attività agricola o con un fondo rustico, non è ammesso l'insediamento di funzioni diverse da quelle residenziali o da quelle connesse all'attività agricola: sono quindi ammesse solo le funzioni di residenza o di annesso rustico.

#### **40.2.20. Attività industriali, artigianali, commerciali**

All'interno delle Zone E2A è escluso l'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali.

### **Art. 41 SOTTOZONA E2A/TA**

**Zona agricola di primaria importanza per le funzioni agricolo-produttive, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni coltivati, posta all'interno degli ambiti di tutela ambientale**

E' definita come Sottozona E2A/TA quella parte del territorio agricolo comunale all'interno della quale sono in attività aziende agricole parzialmente frammentate, caratterizzate da una prevalente conduzione a *part-time*. In questa parte del territorio è predominante la coltivazione dei seminativi rispetto alle colture erbacee perenni.

Le trasformazioni edilizie e gli interventi di seguito descritti devono essere compresi all'interno degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo di cui all'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85.

Nell'ambito di questa sottozona vige quanto disposto al precedente Art. 39, modificato e integrato limitatamente a quanto prescritto per le unità funzionali di seguito descritte.

#### **41.2. Unità funzionali di intervento: prescrizioni, indici e parametri urbano-edilizi connessi con le funzioni agricole**

##### **41.2.1. Case di abitazione agricole**

Non è consentita la costruzione di nuove case di abitazione. Per le abitazioni esistenti sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ampliamento in base a quanto stabilito all'art. 4 della L.R. 24/85.



#### 41.2.6. Annessi rustici

Non è ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici. Per gli annessi esistenti sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ampliamento. Gli ampliamenti possono avvenire solo entro i limiti previsti per Sottozona E2A, all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85 e purché non superino un rapporto percentuale tra la superficie lorda di pavimento degli annessi rustici, ivi compresi gli esistenti, e la superficie del fondo rustico, pari a:

- 2,5% per le aziende con una superficie compresa tra 0,5 e 3,0 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 500;
- 2,0% per le aziende con una superficie compresa tra 3,0 e 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 1000;
- 1,5% per le aziende con una superficie maggiore di 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 2.500.

L'ampliamento degli annessi rustici, di cui all'art. 2, comma e), della L.R. 24/85, ossia delle strutture edilizie organiche alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diversi da quelli di cui al punto g) della sopra citata legge, a eccezione degli allevamenti intensivi, è ammessa solo qualora:

- a) - venga dimostrata la sua convenienza economica;
- b) - sia proporzionata alle esigenze del fondo;
- c) - sia tecnicamente idonea alle finalità che ne motivano la realizzazione;
- d) - la loro costruzione è consentita purché sorgano all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85;

Le caratteristiche di cui ai punti a), b), c), d) del precedente comma devono essere esaustivamente dimostrate tramite una specifica relazione tecnica, redatta da un tecnico abilitato che deve essere allegata all'istanza di permesso di costruire.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi rustici devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi rustici devono essere rispondenti a quanto stabilito al successivo § 41.3.2

L'ampliamento degli annessi rustici è ammesso in aderenza agli edifici già esistenti o, qualora indicato nelle tavv. 13.1.1 e 13.1.2 della presente Variante al P.R.G., all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85, e all'interno degli ambiti appositamente previsti nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti N.T., rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,50.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00, compresi quelli esistenti nel fondo.

Sono da intendersi quali annessi rustici anche i piccoli edifici per allevamenti che hanno un'utilizzazione strettamente familiare, intendendosi come tali gli allevamenti bovini che hanno una consistenza non superiore a 1,5 U.B.A. e altri tipi di allevamenti con consistenza non superiore a 0,7 U.B.A. In questi casi sono prescritti i seguenti parametri urbanistici.

- Distanza dalle abitazioni esistenti esterne alla proprietà: non inferiore a ml. 30,00.
- Distanza dalle abitazioni esistenti nella proprietà: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza da pozzi, sorgenti e acquedotti a uso non potabile indicati nelle tavv. 13.1.1 della Variante al P.R.G.: non inferiore a ml. 50,00.
- Distanza dai confini: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dal ciglio delle strade: non inferiore a ml. 20,00.

Gli edifici, nei quali si pratica un tipo di allevamento diverso da quello di cui al precedente comma, devono rispettare i parametri urbanistici di seguito descritti, fatto salvo quanto prescritto dalle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.

- Superficie minima dell'azienda: mq 30.000.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00, fatti salvi i sili e le strutture per l'essiccazione e la conservazione di granaglie e foraggi.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza dalle abitazioni agricole afferenti ad aggregati abitativi diversi o dalle abitazioni e dagli edifici adibiti ad altri usi situati nelle zone agricole: non inferiore a ml. 50,00.
- Distanza dai centri abitati e dalle zone residenziali suburbane e rurali (Zone C ed E4): non inferiore a ml. 200,00.
- Distanza dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dagli altri edifici afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 10,00.

E' fatta salva ogni maggiore distanza previste da altre normative o Enti competenti.

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G., che non rientrano negli indici e nei parametri di cui al precedente punto, è ammesso l'ampliamento solo per adeguamento tecnologico, non finalizzato all'aumento del numero dei capi allevati, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, purché giustificato da adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge. Per tali ampliamenti è possibile derogare alle distanze minime prescritte.

Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità aziendale e di destinazione d'uso all'aggregato abitativo dell'azienda, ai sensi degli artt. 6 e 8 della L.R. 24/85.

#### **41.2.20. Attività industriali, artigianali, commerciali**

All'interno delle Zone E2A/TA è escluso l'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali.

### **Art. 42 SOTTOZONA E2B**

#### **Zona agricola di limitata importanza per le funzioni agricolo-produttive localizzata in ambito periurbano**

E' definita Sottozona E2B quella parte del territorio agricolo, localizzata in ambito periurbano, di limitata importanza agricolo-produttiva e caratterizzata dalla presenza di aziende agricole di dimensioni ridotte, non rilevanti sotto l'aspetto socio-economico, con limitata presenza di investimenti fondiari e diffusa frammentazione fondiaria.

Le trasformazioni edilizie e gli interventi di seguito descritti devono essere compresi all'interno degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo di cui all'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85.

Nell'ambito di questa sottozona vige quanto disposto al precedente Art. 39, modificato e integrato limitatamente a quanto prescritto per le unità funzionali di seguito descritte.

#### **42.2. Unità funzionali di intervento: prescrizioni, indici e parametri urbani stico-edilizi connessi con le funzioni agricole**

##### **42.2.1. Case di abitazione agricole**

E' consentita la costruzione di nuove case di abitazione di cui all'art. 2, lettera d) della L.R. 24/85; sono ammesse solo nel rispetto degli artt. 3 e 8 della L.R. 24/85, nei fondi rustici di aziende che ne sono sprovviste.

Le nuove case di abitazione, qualora la ditta richiedente il permesso di costruire ne risulti proprietaria, devono sorgere nei lotti eventualmente compresi nelle Sottozone E4 prossime all'aggregato abitativo e adiacenti alle Sottozone E2 di proprietà. In subordine, qualora indicato nelle tavv. 13.1.1 e seguenti e 13.3.1 e seguenti della presente Variante al P.R.G., le nuove case di abitazione devono sorgere all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85. Nei fondi rustici in cui esiste un aggregato abitativo, ai sensi di quanto disposto all'art. 2, lettera h), della L.R. 24/85, le nuove case di abitazione devono comunque essere realizzate all'interno dello stesso.

Le nuove case d'abitazione, inoltre, possono essere realizzate solo subordinatamente all'esperimento delle verifiche di seguito indicate:

- Le nuove case d'abitazione devono essere in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti della stessa.
- Non devono esistere edifici residenziali inutilizzati totalmente o parzialmente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fini residenziali, l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza, o in contiguità, all'abitazione già esistente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fini residenziali, un annesso rustico non contiguo.
- Non deve sussistere la possibilità di ampliare l'edificio residenziale esistente e l'intervento ne compromette le caratteristiche tipologiche, formali e funzionali.
- Deve essere istituito sul fondo un vincolo di "non edificazione" e di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari, fino a variazione dello strumento urbanistico.

Le nuove abitazione devono essere realizzate in conformità all'ordine preferenziale sotto indicato.

- Ristrutturazione di edifici esistenti.
  - Ampliamento di edifici esistenti.
  - Cambiamento di destinazione d'uso.
  - Abbattimento e ricostruzione in loco.
  - Nuova costruzione in aderenza.
  - Nuova costruzione isolata all'interno degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo o che costituisca, o venga a costituire, un unico aggregato abitativo, secondo quanto disposto all'art. 3, punto 2), della L.R. 24/85. In tale caso, il cerchio in cui deve essere iscritto l'aggregato abitativo non può avere raggio massimo superiore a ml. 50.
- Solo qualora sussista l'impossibilità di procedere con il primo degli interventi ammessi, può essere preso in considerazione il secondo, e così di seguito.

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

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00. Nel caso di edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (ml. 7.00).
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 6,00. E' ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, in aderenza ad altro edificio esistente.
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore a ml. 10,00, fatte salve maggiori distanze previste dalle fasce di rispetto stradali individuate ai sensi del Codice della Strada.
- Distanza tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 10,00. E' consentito una distanza inferiore, qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o da ampliare e prospicienti il medesimo siano a una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di ml. 5,00 dal confine di proprietà e una distanza tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00, in caso di pareti e parti di pareti non finestrate che si fronteggiano. E' ammessa l'edificazione in aderenza ad altro edificio esistente.
- Distanza da stalle e allevamenti di altra azienda:
  - a) pari a quanto dettato dalla D.G.R.V. n. 7949/89 da allevamenti di tipo intensivo (industriale o produttivo, adottando come parametri di intensività gli stessi definiti dalla D.G.R.V. 7949/89);
  - b) pari a ml. 50 da allevamenti "non intensivi" (adottando come parametri di intensività gli stessi definiti dalla D.G.R.V. 7949/89);
  - c) pari a ml. 30 da allevamenti a stretta utilizzazione familiare (questo tipo di allevamenti viene definito di seguito).

Sono fatte salve maggiori distanze per le fattispecie b) e c) previste da altre normative o Enti competenti.

#### **42.2.6. Annessi rustici**

La costruzione di nuovi annessi rustici, di cui all'art. 2, comma e), della L.R. 24/85, ossia di strutture edilizie organiche alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.- adeguamento del 11.07.2012

l'acquacoltura o altre colture specializzate, diversi da quelli di cui al punto g) della sopra citata legge, a eccezione degli allevamenti intensivi, è ammessa solo qualora:

- a) - venga dimostrata la sua convenienza economica;
- b) - sia proporzionata alle esigenze del fondo;
- c) - sia tecnicamente idonea alle finalità che ne motivano la realizzazione;
- d) - la loro costruzione è consentita purché sorgano all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85;
- e) - la loro costruzione non determini un rapporto percentuale tra la superficie lorda di pavimento degli annessi rustici, ivi compresi gli esistenti, e la superficie del fondo, non superiore a quanto di seguito previsto:
  - 1,5% per le aziende con una superficie compresa tra 0,5 e 3,0 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 350;
  - 1,25% per le aziende con una superficie compresa tra 3,0 e 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 750;
  - 1,0% per le aziende con una superficie maggiore di 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 1.000.

Le caratteristiche di cui ai punti a), b), c), d) del precedente comma devono essere esaustivamente dimostrate tramite una specifica relazione tecnica, redatta da un tecnico abilitato che deve essere allegata all'istanza di permesso di costruire.

I limiti di cui alla lettera e) del primo comma del presente paragrafo possono essere superati fino a raggiungere il rapporto del 5 % della superficie del fondo, solo successivamente all'approvazione da parte del Dirigente o Responsabile del servizio di un P.S.A., di cui al precedente Art. 5, redatto da un tecnico abilitato laureato in scienze agrarie, che giustifichi le speciali esigenze dell'azienda agricola con le modalità di cui al secondo comma dell'art. 6 della L.R. 24/85.

I perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo, definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85, possono essere modificati e ampliati per un massimo del 10% della loro lunghezza, purché sussistano le motivazioni di cui al precedente comma e sulla base dell'approvazione di un P.S.A., di cui al precedente Art. 5, e di un P.d.R., di cui al precedente Art. 4. Il P.d.R. deve interessare l'interesse dell'aggregato abitativo dell'azienda agricola.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi rustici devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi rustici devono essere rispondenti a quanto stabilito al successivo § 42.3.2.

La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in aderenza agli edifici già esistenti o, qualora indicato nelle tavv. 13.1.1 e 13.1.2 della presente Variante al P.R.G., all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85, e all'interno degli ambiti appositamente previsti nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti N.T., rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,50.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00, compresi quelli esistenti nel fondo.

Sono da intendersi quali annessi rustici anche i piccoli edifici per allevamenti che hanno un'utilizzazione strettamente familiare, intendendosi come tali gli allevamenti bovini che hanno una consistenza non superiore a 1,5 U.B.A. e altri tipi di allevamenti con consistenza non superiore a 0,7 U.B.A. In questi casi sono prescritti i seguenti parametri urbanistici.

- Distanza dalle abitazioni esistenti esterne alla proprietà: non inferiore a ml. 30,00.
- Distanza dalle abitazioni esistenti nella proprietà: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza da pozzi, sorgenti e acquedotti a uso non potabile indicati nelle tavv. 13.1.1 e seguenti e 13.3.1 e seguenti della Variante al: non inferiore a ml. 50,00.
- Distanza dai confini: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dal ciglio delle strade: non inferiore a ml. 20,00.

Gli edifici, nei quali si pratica un tipo di allevamento diverso da quello di cui al precedente comma, devono rispettare i parametri urbanistici di seguito descritti, fatto salvo quanto prescritto dalle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.

- Superficie minima dell'azienda: mq 30.000.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00, fatti salvi i sili e le strutture per l'essiccazione e la conservazione di granaglie e foraggi.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza dalle abitazioni agricole afferenti ad aggregati abitativi diversi o dalle abitazioni e dagli edifici adibiti ad altri usi situati nelle zone agricole: non inferiore a ml. 50,00.
- Distanza dai centri abitati e dalle zone residenziali suburbane e rurali (Zone C ed E4): non inferiore a ml. 200,00.
- Distanza dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dagli altri edifici afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 10,00.

E' fatta salva ogni maggiore distanza previste da altre normative o Enti competenti.

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G., che non rientrano negli indici e nei parametri di cui al precedente punto, è ammesso l'ampliamento solo per adeguamento tecnologico, non finalizzato all'aumento del numero dei capi allevati, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, purché giustificato da adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge. Per tali ampliamenti è possibile derogare alle distanze minime prescritte.

Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità aziendale e di destinazione d'uso all'aggregato abitativo dell'azienda, ai sensi degli artt. 6 e 8 della L.R. 24/85.

#### **42.2.20. Attività industriali, artigianali, commerciali**

All'interno delle Zone E2B è escluso l'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali.

#### **Art. 43 SOTTOZONA E2B/TA**

**Zona agricola di limitata importanza per le funzioni agricolo-produttive localizzata in ambito periurbano di tutela ambientale**

E' definita Sottozona E2B/TA quella parte del territorio agricolo, generalmente localizzata lungo il fiume Astichello e le rogge Degora e Tribolo, in ambito periurbano di tutela ambientale, di limitata importanza agricolo-produttiva e caratterizzata dalla presenza di aziende agricole di dimensioni ridotte, non rilevanti sotto l'aspetto socio-economico, con limitata presenza di investimenti fondiari e diffusa frammentazione fondiaria.

Le trasformazioni edilizie e gli interventi di seguito descritti devono essere compresi all'interno degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo di cui all'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85.

Nell'ambito di questa sottozona vige quanto disposto al precedente Art. 39, modificato e integrato limitatamente a quanto prescritto per le unità funzionali di seguito descritte.

#### **43.2. Unità funzionali di intervento: prescrizioni, indici e parametri urbanistico-edilizi connessi con le funzioni agricole**

##### **43.2.1. Case di abitazione agricole**

Non é consentita la costruzione di nuove case di abitazione. Per le abitazioni esistenti sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ampliamento in base a quanto stabilito all'art. 4 della L.R. 24/85.

##### **43.2.6. Annessi rustici**

Non é ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici. Per gli annessi esistenti sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ampliamento. Gli ampliamenti possono avvenire solo entro i limiti previsti per Sottozona E2A, all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85 e purché non superino un rapporto percentuale tra la superficie lorda di pavimento degli annessi rustici, ivi compresi gli esistenti, e la superficie del fondo rustico, pari a:

- 1,5% per le aziende con una superficie compresa tra 0,5 e 3,0 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 350;

- 1,25% per le aziende con una superficie compresa tra 3,0 e 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 750;
- 1,0% per le aziende con una superficie maggiore di 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 1.000.

L'ampliamento degli annessi rustici, di cui all'art. 2, comma e), della L.R. 24/85, ossia di strutture edilizie organiche alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diversi da quelli di cui al punto g) della sopra citata legge, a eccezione degli allevamenti intensivi, è ammessa solo qualora:

- a) - venga dimostrata la sua convenienza economica;
- b) - sia proporzionata alle esigenze del fondo;
- c) - sia tecnicamente idonea alle finalità che ne motivano la realizzazione;
- d) - la loro costruzione è consentita purché sorgano all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85.

Le caratteristiche di cui ai punti a), b), c), d) del precedente secondo comma del presente paragrafo devono essere esaustivamente dimostrate tramite una specifica relazione tecnica, redatta da un tecnico abilitato che deve essere allegata all'istanza di permesso di costruire.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi rustici devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi rustici devono essere rispondenti a quanto stabilito al successivo § 43.3.2.

L'ampliamento degli annessi rustici è ammesso in aderenza agli edifici già esistenti o, qualora indicato nelle tavv. 13.1.1 e 13.1.2 della presente Variante al P.R.G., all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85, e all'interno degli ambiti appositamente previsti nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti N.T., rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,50.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00, compresi quelli esistenti nel fondo.

Sono da intendersi quali annessi rustici anche i piccoli edifici per allevamenti che hanno un'utilizzazione strettamente familiare, intendendosi come tali gli allevamenti bovini che hanno una consistenza non superiore a 1,5 U.B.A. e altri tipi di allevamenti con consistenza non superiore a 0,7 U.B.A. In questi casi sono prescritti i seguenti parametri urbanistici.

- Distanza dalle abitazioni esistenti esterne alla proprietà: non inferiore a ml. 30,00.
- Distanza dalle abitazioni esistenti nella proprietà: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza da pozzi, sorgenti e acquedotti a uso non potabile indicati nelle tavv. 13.1.1e seguenti e 13.3.1 e seguenti della presente Variante al P.R.G.: non inferiore a ml. 50,00.
- Distanza dai confini: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dal ciglio delle strade: non inferiore a ml. 20,00.

Gli edifici, nei quali si pratica un tipo di allevamento diverso da quello di cui al precedente comma, devono rispettare i parametri urbanistici di seguito descritti, fatto salvo quanto prescritto dalle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.

- Superficie minima dell'azienda: mq 30.000.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00, fatti salvi i sili e le strutture per l'essiccazione e la conservazione di granaglie e foraggi.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza dalle abitazioni agricole afferenti ad aggregati abitativi diversi o dalle abitazioni e dagli edifici adibiti ad altri usi situati nelle zone agricole: non inferiore a ml. 50,00.
- Distanza dai centri abitati e dalle zone residenziali suburbane e rurali (Zone C ed E4): non inferiore a ml. 200,00.
- Distanza dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dagli altri edifici afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 10,00.

E' fatta salva ogni maggiore distanza previste da altre normative o Enti competenti.

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G., che non rientrano negli indici e nei parametri di cui al precedente punto, è ammesso l'ampliamento solo per adeguamento tecnologico, non finalizzato all'aumento del numero dei capi allevati, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, purché giustificato da adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge. Per tali ampliamenti è possibile derogare alle distanze minime prescritte.

Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità aziendale e di destinazione d'uso all'aggregato abitativo dell'azienda, ai sensi degli artt. 6 e 8 della L.R. 24/85.

#### **43.2.20. Attività industriali, artigianali, commerciali**

All'interno delle Zone E2B/TA è escluso l'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali.

#### **Art. 44 SOTTOZONE E3**

#### **Zona agricola caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario utilizzabile sia a fini agricolo-produttivi, sia a fini residenziali**

E' definita Sottozona E3 quella parte del territorio agricolo e/o di frangia periurbana, caratterizzata da una elevata frammentazione fondiaria, da attività agricole limitate e dalla presenza di un'edificazione non sempre collegata a tali attività.

Nell'ambito di questa sottozona vige quanto disposto al precedente Art. 39, modificato e integrato limitatamente a quanto prescritto per le unità funzionali di seguito descritte.

#### **44.2. Unità funzionali di intervento: prescrizioni, indici e parametri urbanistico-edilizi connessi con le funzioni agricole**

##### **44.2.1. Case di abitazione agricole**

E' consentita la costruzione di nuove case di abitazione nel rispetto degli artt. 3, 4, 5, 7 della L.R. 24/85.

Le nuove case di abitazione, qualora la ditta richiedente il permesso di costruire ne risulti proprietaria, devono sorgere nei lotti eventualmente compresi nelle Sottozona E4 prossime all'aggregato abitativo e adiacenti alle Sottozona E3 di proprietà. In subordine, qualora indicato nelle tavv. 13.1.1 e seguenti e 13.3.1 eseguenti della presente Variante al P.R.G., le nuove case di abitazione devono sorgere all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85.

Le nuove case d'abitazione, inoltre, possono essere realizzate solo subordinatamente all'esperimento delle verifiche di seguito indicate.

- Le nuove case d'abitazione devono essere in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti della stessa.
- Non devono esistere edifici residenziali inutilizzati totalmente o parzialmente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fini residenziali, l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza, o in contiguità, all'abitazione già esistente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fini residenziali, un annesso rustico non contiguo.
- Non deve sussistere la possibilità di ampliare l'edificio residenziale esistente e l'intervento ne compromette le caratteristiche tipologiche, formali e funzionali.
- Deve essere istituito sul fondo un vincolo di "non edificazione" e di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari, fino a variazione dello strumento urbanistico.

Le nuove abitazione devono essere realizzate in conformità all'ordine preferenziale sotto indicato.

- Ristrutturazione di edifici esistenti.
- Ampliamento di edifici esistenti.
- Cambiamento di destinazione d'uso.
- Abbattimento e ricostruzione in loco.
- Nuova costruzione in aderenza.
- Nuova costruzione isolata all'interno degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo o che costituisca, o venga a costituire, un unico aggregato abitativo, secondo quanto disposto all'art. 3, punto 2), della L.R. 24/85. In tale caso, il cerchio in cui deve essere iscritto l'aggregato abitativo non può avere raggio massimo superiore a ml. 50. Solo nel caso di impossibilità di procedere con il primo degli interventi ammessi, può essere preso in considerazione il secondo, e così di seguito.

Tutte le nuove case di abitazione agricole devono essere realizzate in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono

comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00. Nel caso di edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (ml. 7,00).

- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 6,00. E' ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, in aderenza ad altro edificio esistente.

- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore a ml. 10,00 fatto salvo maggiori distanze previste dalle fasce di rispetto stradali individuate ai sensi del Codice della Strada.

- Distanza tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 10,00. E' consentito una distanza inferiore, qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare, o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano a una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di ml. 5,00 dal confine di proprietà e una distanza tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00, in caso di pareti e parti di pareti non finestrate che si fronteggiano E' ammessa l'edificazione in aderenza ad altro edificio esistente.

- Distanza da stalle e allevamenti di altra azienda:

a) pari a quanto dettato dalla D.G.R.V. n. 7949/89 da allevamenti di tipo intensivo (industriale o produttivo, adottando come parametri di intensività gli stessi definiti dalla D.G.R.V. 7949/89);

b) paria ml. 50 da allevamenti "non intensivi" (adottando come parametri di intensività gli stessi definiti dalla D.G.R.V. 7949/89);

c) pari a ml. 30,00 da allevamenti a stretta utilizzazione familiare (questo tipo di allevamenti viene definito di seguito).

#### **44.2.6. Annessi rustici**

La costruzione di nuovi annessi rustici, di cui all'art. 2, comma e), della L.R. 24/85, ossia di strutture edilizie organiche alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diversi da quelli di cui al punto g) della sopra citata legge, a eccezione degli allevamenti intensivi, è ammessa solo qualora:

a) - venga dimostrata la sua convenienza economica;

b) - sia proporzionata alle esigenze del fondo;

c) - sia tecnicamente idonea alle finalità che ne motivano la realizzazione;

d) - la loro costruzione è consentita purché sorgano all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85;

e) - la loro costruzione non determini un rapporto percentuale tra la superficie lorda di pavimento degli annessi rustici, ivi compresi gli esistenti, e la superficie del fondo, non superiore a quanto di seguito previsto:

- 1,0% per le aziende con una superficie compresa tra 0,5 e 3,0 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 250;

- 0,75% per le aziende con una superficie compresa tra 3,0 e 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 500;

- 0,5% per le aziende con una superficie maggiore di 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 750.

Le caratteristiche di cui ai punti a), b), c), d) del precedente comma devono essere esaustivamente dimostrate tramite una specifica relazione tecnica, redatta da un tecnico abilitato, che deve essere allegata all'istanza di permesso di costruire.

I perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti, ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85 possono essere modificati e ampliati per un massimo del 10% della loro lunghezza, purché sussistano le motivazioni di cui al precedente comma e sulla base dell'approvazione di un P.S.A., di cui al precedente Art. 5 e di un P.d.R. di cui al precedente Art. 4. Il P.d.R. deve interessare l'intera area dell'aggregato abitativo dell'azienda agricola.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi rustici devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da ga-



rantire una grande semplicità negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi rustici devono essere rispondenti a quanto stabilito al successivo § 40.3.2.

La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in aderenza agli edifici già esistenti o, qualora indicato nelle tavv. 13.1.1 e 13.1.2 della presente Variante al P.R.G., all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85, e all'interno degli ambiti appositamente previsti nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti N.T., rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,50.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00, compresi quelli esistenti nel fondo.

Sono da intendersi quali annessi rustici anche i piccoli edifici per allevamenti che hanno un'utilizzazione strettamente familiare, intendendosi come tali gli allevamenti bovini che hanno una consistenza non superiore a 1,5 U.B.A. e altri tipi di allevamenti con consistenza non superiore a 0,7 U.B.A. In questi casi sono prescritti i seguenti parametri urbanistici.

- Distanza dalle abitazioni esistenti esterne alla proprietà: non inferiore a ml. 30,00.
- Distanza dalle abitazioni esistenti nella proprietà: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza da pozzi, sorgenti e acquedotti a uso non potabile indicati nelle tavv. 13.1.1e seguenti e 13.3.1 e seguenti della presente Variante al P.R.G.: non inferiore a ml. 50,00.
- Distanza dai confini: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dal ciglio delle strade: non inferiore a ml. 20,00.

Gli edifici, nei quali si pratica un tipo di allevamento diverso da quello di cui al precedente comma, devono rispettare i parametri urbanistici di seguito descritti, fatto salvo quanto prescritto dalle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.

- Superficie minima dell'azienda: mq 30.000.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00, fatti salvi i sili e le strutture per l'essiccazione e la conservazione di granaglie e foraggi.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza dalle abitazioni agricole afferenti ad aggregati abitativi diversi o dalle abitazioni e dagli edifici adibiti ad altri usi situati nelle zone agricole: non inferiore a ml. 50,00.
- Distanza dai centri abitati e dalle zone residenziali suburbane e rurali (Zone C ed E4): non inferiore a ml. 200,00.
- Distanza dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dagli altri edifici afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 10,00.

E' fatta salva ogni maggiore distanza previste da altre normative o Enti competenti.

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G., che non rientrano negli indici e nei parametri di cui al precedente punto, è ammesso l'ampliamento solo per adeguamento tecnologico, non finalizzato all'aumento del numero dei capi allevati, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, purché giustificato da adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge. Per tali ampliamenti è possibile derogare alle distanze minime prescritte.

Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità aziendale e di destinazione d'uso all'aggregato abitativo dell'azienda, ai sensi degli artt. 6 e 8 della L.R. 24/85.

#### **44.2.20. Attività industriali, artigianali, commerciali**

All'interno delle Zone E3 è escluso l'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali.

#### **Art. 45 SOTTOZONA E4 Centro rurale**

E' definita Sottozona E4 quella parte del territorio agricolo comunale che, caratterizzata da preesistenze insediative, è utilizzabile per l'organizzazione di centri rurali.

Nell'ambito di questa sottozona vige quanto disposto dalla L.R. 24/1985 e s.m.i., con quanto prescritto per le unità funzionali di seguito descritte:

## **45.1. Case di abitazione agricole e civili**

### **45.1.1. Nuove costruzioni**

E' consentita la costruzione di nuove case di abitazione a completamento delle possibilità edificatorie esistenti nei lotti già edificati e catastalmente esistenti alla data di adozione del presente piano, nonché nei lotti liberi compresi nei perimetri di zona, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di seguito descritti.

- Tipi edilizi consentiti: casa di abitazione unifamiliare, bifamiliare, a schiera, edificio in linea ( se polifunzionale).
- Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a mc/mq 0,5.
- Numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00. Nel caso di edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (ml. 7,00).
- Superficie coperta: non può essere superiore al 20% della superficie fondiaria, fatte salve le case a schiera e gli edifici in linea per i quali è ammesso il 30%.
- Distanza tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 10,00. Una distanza inferiore è consentito qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano a una distanza inferiore a ml. 6,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di ml. 6,00 dal confine di proprietà e una distanza tra i fabbricati non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00 in caso di pareti o parti di pareti che non si fronteggiano. E' ammessa l'edificazione in aderenza ad altro edificio esistente.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 6,00, o a confine per le murature in aderenza, in caso di nuove costruzioni e di ampliamenti; non inferiore a ml. 6,00, quando non in corrispondenza delle murature preesistenti, in caso di sopraelevazioni.
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore ml. 10,00.

### **45.1.2. Adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70.**

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti, con esclusione dei garage, delle cantine, dei depositi, all'altezza minima interna di ml. 2,70 è sempre consentito nel rispetto della volumetria autorizzabile di legge e non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati e dai confini, anche se l'adeguamento determina una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a ml. 7,00.

### **45.1.3. Ampliamenti**

Gli edifici aventi un volume complessivo inferiore a mc. 800, che hanno superato l'indice di fabbricabilità fondiaria del lotto di loro pertinenza, possono essere ampliati nel limite massimo del 20% del volume ammesso alla data di adozione della presente Variante al P.R.G., per un massimo di mc. 30,00.

### **45.1.4. Garage, spazi e volumi accessori**

I garage, gli spazi e i volumi accessori devono sempre essere previsti all'interno delle nuove costruzioni e devono comunque essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale. Nelle nuove costruzioni non sono ammessi garage sotterranei o parzialmente interrati.

### **45.1.5. Attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio**

Le attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio possono essere insediate al piano terreno degli edifici residenziali, purché compatibili con le loro caratteristiche tipologiche. Tali attività non possono comunque avere una superficie utile complessiva superiore a mq 150,00 e devono essere dotate di aree a parcheggio aventi una superficie non inferiore a mq. 0,80/mq. di superficie lorda destinata ad attività commerciali o artigianali di servizio.

## **45.2. Annessi rustici**

### **45.2.1. Nuove costruzioni**

Non è consentita la costruzione di nuovi annessi rustici.

### **45.2.2. Cambiamento di destinazione d'uso**

Successivamente alla data di adozione della presente Variante al P.R.G., possono cambiare destinazione d'uso solo gli edifici di cui all'Allegato B delle presenti N.T. *Censimento e classificazione delle costruzioni con destinazione d'uso non più funzionale alla conduzione del fondo rustico.*

Per gli edifici e gli insediamenti di valore ambientale e storico-monumentale di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, di cui all'Allegato A delle presenti N.T., sono ammesse le destinazioni d'uso previste nelle specifiche schede.

### **45.2.3. Aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni ottenute a seguito della trasformazione d'uso di annessi rustici**

Le aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni ottenute a seguito della trasformazione d'uso di annessi rustici devono corrispondere a quanto previsto al § 4.5 del precedente Art. 35.

#### **45.2.4. Aree piantumate di pertinenza degli edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura ottenuti a seguito della trasformazione d'uso di annessi rustici**

Le aree piantumate di pertinenza degli edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura, ottenuti a seguito della trasformazione d'uso di annessi rustici, devono corrispondere a quanto previsto al successivo § 45.3.3.

### **Art. 45.bis NORME COMUNI ALLE ZONE AGRICOLE E2A, E2A/TA, E2B, E2B/TA, E3**

#### **45.bis.1. Disposizioni generali**

Nelle zone E2A, E2/TA, E2B, E2B/TA, E3, fatte salve diverse prescrizioni specifiche contenute negli articoli precedenti, si applicano le seguenti disposizioni generali.

#### **45.bis.2. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, P.S.A, secondo quanto stabilito dalla L.R. 24/85

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

#### **45.bis.3. Case di abitazione esistenti**

Per le abitazioni esistenti, non funzionali alla conduzione di un fondo rustico, sono ammessi solo gli interventi di cui all'Art. 4 della L.R. 24/85. In tale senso sono ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici soggetti a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 490/1999, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

#### **45.bis.4. Ampliamenti edilizi**

Per le case di abitazione abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800 di cui all'art. 4 della L.R. 24/85

Tutti gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti. Non si devono prevedere poggiali e terrazze a sbalzo; le coperture devono rispettare le caratteristiche e gli elementi costitutivi dell'edificio preesistente; i materiali utilizzati devono essere rispondenti a quanto stabilito al successivo 40.3.

Gli ampliamenti devono rispettare i parametri urbanistici sotto indicati.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00. Nel caso di edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (ml. 7.00).
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 6,00. E' ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, in aderenza ad altro edificio esistente.

Le unità abitative, partite da terra a cielo mediante setti verticali e facenti parte di aggregati edilizio-abitativi organizzati a schiera o abbinati, possono essere oggetto di ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della L. 24/85, sino al conseguimento di mc. 800 per ogni unità abitativa, purché questi siano predisposti nel quadro di un progetto unitario esteso a tutto l'aggregato edilizio-abitativo.

Negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite.

Limitatamente agli edifici soggetti a tutela ai sensi del Dlgs 490/1999, l'ampliamento può avvenire secondo le modalità di seguito descritte.

##### **1. Edifici in linea con tetto a due falde.**

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

##### **2. Edifici a blocco con tetti a quattro falde.**

- In senso longitudinale, l'ampliamento è consentito con uno o due corpi laterali, di altezza ridotta e coperti con tetto a due o a tre falde, oppure con uno o due elementi aggiunti della stessa altezza del corpo principale, coperti con tetto a tre falde, in diretta prosecuzione dell'esistente.

- In senso trasversale, l'ampliamento è consentito a mezzo di corpo o di corpi aggiunti alle fronti principali, coperti con tetto a una falda avente la stessa pendenza dell'esistente, o con tetto a tre falde, se l'ampliamento è ragionevolmente centralizzato rispetto al corpo principale.

Per quanto riguarda gli usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 21/75 e successive modificazioni, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200, assoggettando a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica i volumi eccedenti il limite, di cui al precedente comma. In ogni caso, il volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, qualora questa non sia necessaria alla conduzione del fondo; in caso contrario, è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua, purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura.

Fatto salvo quanto sopra detto, i materiali utilizzati per la costruzione, per le finiture e per i serramenti devono essere rispondenti a quanto stabilito ai successivi paragrafi.

#### **45.bis.5. Adeguamento dei vani abitabili**

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti, con esclusione dei garage, delle cantine, dei depositi, all'altezza minima interna di ml. 2,70 è sempre consentito nel rispetto della volumetria autorizzabile di legge e non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati e dai confini, anche se l'adeguamento determina una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a ml. 7,00.

#### **45.bis.6. Aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni**

Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di concessione edilizia deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le specie arbustive e arboree esistenti, sia la vegetazione di nuovo impianto, nonché tutte le opere previste inerenti a pavimentazioni, percorsi, attrezzature, movimenti di terra. Tali aree devono avere i requisiti qualitativi e dimensionali di seguito descritti.

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

- Per le abitazioni non agricole deve esservi la presenza, o deve essere prevista la messa a dimora, di specie arbustive e di specie arboree, rispettivamente nel numero di dieci piante arbustive e sei piante arboree, per ogni mq 100,00 di superficie coperta, con obbligo di conservare numero e qualità.

Le specie arboree, di cui al precedente comma, devono rientrare nell'elenco di cui al precedente Art. 12, devono avere altezza non inferiore a ml. 4,00 o, in alternativa, circonferenza del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a cm. 15.

#### **45.bis.7. Caratteristiche degli annessi rustici**

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi rustici devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi rustici devono essere rispondenti a quanto stabilito al successivo § .

La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in aderenza agli edifici già esistenti o, qualora indicato nelle tavv. 13.1.1 e 13.1.2 della presente Variante al P.R.G., all'interno dei perimetri degli ambiti di massima tutela dell'integrità del territorio agricolo definiti ai sensi dell'art. 11, quinto comma, della L.R. 24/85, e all'interno degli ambiti appositamente previsti nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti N.T., rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,50.

- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.

- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.

- Distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00, compresi quelli esistenti nel fondo.

È fatta salva ogni maggiore distanza richiesta dall'ASL.

Sono da intendersi quali annessi rustici anche i piccoli edifici per allevamenti che hanno un'utilizzazione strettamente familiare, intendendosi come tali gli allevamenti bovini che hanno una consistenza non superiore a 1,5 U.B.A. e altri tipi di allevamenti con consistenza non superiore a 0,7 U.B.A. In questi casi sono prescritti i seguenti parametri urbanistici.

- Distanza dalle abitazioni esistenti esterne alla proprietà: non inferiore a ml. 30,00.

- Distanza dalle abitazioni esistenti nella proprietà: non inferiore a ml. 15,00.

- Distanza da pozzi, sorgenti e acquedotti a uso non potabile indicati nelle tavv. 13.1.1 della Variante al P.R.G.: non inferiore a ml. 50,00.

- Distanza dai confini: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dal ciglio delle strade: non inferiore a ml. 20,00.

Gli edifici, nei quali si pratica un tipo di allevamento diverso da quello di cui al precedente comma, devono rispettare i parametri urbanistici di seguito descritti, fatto salvo quanto prescritto dalle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.

- Superficie minima dell'azienda: mq 30.000.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00, fatti salvi i sili e le strutture per l'essiccazione e la conservazione di granaglie e foraggi.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza dalle abitazioni agricole afferenti ad aggregati abitativi diversi o dalle abitazioni e dagli edifici adibiti ad altri usi situati nelle zone agricole: non inferiore a ml. 50,00.
- Distanza dai centri abitati e dalle zone residenziali suburbane e rurali (Zone C ed E4): non inferiore a ml. 200,00.
- Distanza dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 15,00.
- Distanza dagli altri edifici afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a ml. 10,00.

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G., che non rientrano negli indici e nei parametri di cui al precedente punto, è ammesso l'ampliamento, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, purché giustificato da adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge. Per tali ampliamenti è possibile derogare alle distanze minime prescritte.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità aziendale e di destinazione d'uso all'aggregato abitativo dell'azienda, ai sensi degli artt. 6 e 8 della L.R. 24/85.

È fatta salva ogni maggiore distanza previste da altre normative o Enti competenti.

#### **45.bis.8. Serre fisse e attività florovivaistiche**

Le serre fisse, con strutture murarie fuori terra, sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici (quindi soggette a permesso di costruire) e sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura paria al 50% del fondo di proprietà o di disponibilità, ai sensi di quanto disposto dalla Circolare della Regione Veneto n.17 del 22.11.2000

I manufatti destinati alla forzatura delle coltivazioni a terra (serre), che presentano un'altezza massima superiore a ml. 3,50, sono soggetti a permesso di costruire, con i seguenti parametri urbanistici:

- distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00;
- distanza dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore ml. 5,00.

In collegamento con l'attività di florovivaismo e di produzione di piante e fiori è consentita l'attività commerciale per la vendita di:

- fiori naturali, piante, bulbi, semi da orto e da giardino;
- concimi e terra concimata per fiori;
- vasi e cestini portafiori, ghiaino e articoli accessori per il mantenimento e il condizionamento di piante;
- insetticidi, anticrittogamici, antiparassitari e diserbanti per la floricoltura;
- materiali necessari per la costruzione e la manutenzione del giardino;
- attrezzi da giardino, ecc.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 19/99.

La richiesta di permesso di costruire, comportante mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, deve essere corredata di relazione illustrativa che consenta di verificare gli effetti della nuova attività sulla rete viaria e sulla dotazione di parcheggi.

#### **45.bis.9. Allevamenti zootecnici di tipo intensivo o industriale**

La costruzione di allevamenti intensivi, di cui all'art. 2, lettera g), della L.R. 24/85 e della D.G.R. 7949/89, ossia di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati in forma industriale, non collegati con un nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, è possibile qualora siano rispettate le prescrizioni di cui all'art. 6 della L.R. 24/85 e della D.G.R. 7949/89, nonché i parametri urbanistici di seguito descritti.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00.
- Distanza dai confini di proprietà: come da D.G.R. 7949/89.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distanza tra i fabbricati aziendali: non inferiore a ml. 10,00.
- Superficie coperta: inferiore o uguale al 20% della superficie fondiaria.

Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni di seguito elencate.

- La superficie fondiaria minima del lotto di pertinenza non deve essere inferiore a mq. 10.000.
- Il lotto deve costituire un'unica forma geometrica.
- L'indice di utilizzazione fondiaria non può essere superiore a mq/mq. 0,2.
- La distanza dalle acque pubbliche, di cui al T.U. 523/1904, deve essere superiore a ml. 10,00.
- Le distanze minime dalle case di abitazione civile sparse devono corrispondere a quanto stabilito dalla D.G.R. 7949/89.

- Le distanze minime tra insediamenti zootecnici, insediamenti concentrati e nuclei ISTAT (ivi comprese le Z.T.O. A, B, C, D, F, E.4) devono corrispondere a quanto stabilito dalla D.G.R. 7949/89.
- I manufatti di pertinenza devono essere circondati da filari o da piantate di specie autoctone, di cui al precedente Art. 12. In tal caso, le specie arboree messe a dimora devono costituire una piantata continua con intervalli regolari secondo quanto di seguito prescritto.
- Interasse tra pianta e pianta non superiore a ml. 5,00.
- Altezza di ciascuna pianta non inferiore a ml. 4,50, o diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a cm. 15.

Sono considerati intensivi gli allevamenti con più di 150 U.C.G.B. e quegli allevamenti che eccedono i seguenti rapporti tra capi allevati e superficie coltivata:

- bovini	4 U.C.G.B. per ettaro;
- suini	3 U.C.G.B. per ettaro;
- avicunicoli e ovini/capri	5 U.C.G.B. per ettaro.
Per il calcolo delle U.C.G.B. si utilizzano i coefficienti sotto indicati.	
- Bovini di età inferiore a 6 mesi	0,20 U.C.G.B.;
- " da 6 a 12 mesi	0,40 U.C.G.B.;
- " maschi da produzione e femmine da allevamento	0,60 U.C.G.B.;
- " maschi e femmine da macello di 2 anni e più	0,60 U.C.G.B.;
- " maschi da riproduzione e da macello	1,00 U.C.G.B.;
- " femmine da allevamento e da macello	0,80 U.C.G.B.;
- vacche da latte	1,00 U.C.G.B.;
- altre vacche	0,80
U.C.G.B..	
- pecore e capre	0,15 U.C.G.B.;
- agnelli, agnelloni, montoni, castrati, capretti	0,10 U.C.G.B.;
- cavalli, asini, muli e bardotti	0,60 U.C.G.B.;
- suini di peso inferiore a 20 Kg (100 capi)	2,70 U.C.G.B.;
- " da 20 a 50 kg	0,20 U.C.G.B.;
- " da macello	0,30 U.C.G.B.;
- verri e scrofe	0,50 U.C.G.B.;
- conigli (100 capi)	0,70 U.C.G.B.;
- fattrici (100 capi)	1,80 U.C.G.B.;
- polli da carne (100 capi)	0,70 U.C.G.B.;
- galline da uova (100 capi)	1,40 U.C.G.B..

È fatto salvo quanto disposto nella D.G.R. 7949/89.

L'edificazione delle strutture per allevamenti zootecnici intensivi deve essere assoggettata alla verifica dei possibili effetti sul territorio. A tale fine le istanze di concessione edilizia devono essere integrate con la documentazione di seguito descritta.

- a) Relazione tecnico-descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento.
- b) Illustrazione motivata della localizzazione prescelta, in relazione soprattutto alla consistenza e alle caratteristiche del lotto, dell'unità fondiaria o del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento.
- c) Indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali, di cui alla L. 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, presenti in un raggio di ml. 500,00, nonché della direzione dei venti dominanti.
- d) In relazione al sistema di smaltimento dei residui di cui alla lettera a), analisi delle modifiche dell'intervento, contestuali e future, rispetto all'ambiente circostante.
- e) Misure previste per prevenire, o contenere, l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

Quando viene precisato che lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avviene per spargimento, devono essere indicati i fondi destinati a riceverlo. Se il fondo ricevente appartiene a una ditta diversa da quella che produce i rifiuti, deve essere allegato alla domanda il contratto di consorzio con il proprietario del fondo ricevente, stipulato ai sensi dell'art. 2602 e seguenti del Codice Civile, o altro titolo idoneo. Ogni modifica del fondo ricevente rifiuti o liquami deve essere comunicata all'ufficio comunale competente.

Gli ampliamenti edilizi che comportano un incremento dei capi allevati possono essere autorizzati solo previa presentazione della documentazione elencata alle precedenti lettere a), b), c), d), e).

Per gli interventi di ampliamento, contigui o staccati, degli allevamenti esistenti, deve essere fatto salvo, in merito all'applicazione delle distanze di rispetto, quanto prescritto dalla D.G.R.V. n. 7949/89.

#### **45.bis.10. Attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria**

Valgono le disposizioni previste per gli annessi rustici di cui al § 40.2.6 del presente articolo.

#### **45.bis.11. Concimaie**

La costruzione di concimaie e di vasche liquami deve avvenire nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate. Esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata all'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali.

Le concimaie non possono inoltre essere costruite a una distanza inferiore a ml. 20,00 dai confini, a ml. 50,00 dai luoghi pubblici o dalla viabilità pubblica dai quali non devono essere visibili e rispetto ai quali devono essere schermati con piantate arboree di cui al successivo § 40.2.12.

Letamai e concimaie devono distare non meno di ml. 100,00 dal più vicino nucleo abitato o zona destinata dai vigenti strumenti urbanistici al completamento o all'espansione dei centri abitati.

#### **45.bis.12. Aree piantumate di pertinenza degli allevamenti zootecnici, aziendali o industriali, degli annessi rustici, degli insediamenti di tipo agroindustriale, degli edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura**

La superficie di queste aree deve essere maggiore o uguale a 0,3 volte la superficie del sedime del fabbricato esistente o di progetto e, in ogni caso, non inferiore a mq. 300,00, con presenza di almeno tre piante autoctone ogni mq. 100,00. Tali aree non sostituiscono i filari arborei, di cui al successivo paragrafo o eventualmente previsti nelle schede di cui all'allegato A delle presenti N.T.

#### **45.bis.13. Piantate e formazioni arboree lineari a corredo di annessi rustici, attrezzature aziendali, edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura**

Gli annessi rustici, le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale, gli edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura, a eccezione delle serre, devono essere interamente circondati da piantate o formazioni arboree lineari costituite da alberi aventi altezza non inferiore a ml. 4,50 o, in alternativa, diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a cm. 15 e interasse tra pianta e pianta non superiore a ml. 5,00.

Per la creazione di tali piantate o filari devono essere utilizzate le specie di seguito descritte.

- Acer campestre (Acero campestre - Oppio)
- Acer platanoides (Acero riccio)
- Aesculus hippocastanum (Ippocastano)
- Carpinus betulus (Carpino bianco)
- Celtis australis (Bagolaro)
- Fraxinus excelsior (Frassino maggiore)
- Platanus hybrida (Platano)
- Platanus orientalis (Platano orientale)
- Platanus occidentalis (Platano americano)
- Populus alba pyramidalis (Pioppo bianco)
- Populus nigra "Pyramidalis" (Pioppo nero)
- Populus nigra "Italica" (Pioppo cipressino)
- Quercus robur (Farnia)
- Quercus robur "Pyramidalis"
- Salix alba (Salice bianco)
- Salix viminalis (Vimine)
- Tilia cordata (Tiglio selvatico).
- Morus alba (Gelso)
- Morus nigra (Gelso nero) (26\*)

#### **45.bis.14. Recinzioni**

Come disciplinate dal Regolamento edilizio.

#### **45.bis.15. Edifici di valore architettonico e storico-documentale**

Si intendono come tali gli edifici, residenziali e non, censiti ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85. In ognuno di tali edifici, in relazione a quanto riportato nelle apposite schede di rilevamento, di cui all'Allegato A delle presenti N.T., sono ammessi gli interventi specifici afferenti alle categorie di intervento definite al successivo Art. 46.

#### **45.bis.16. Altri edifici e manufatti**

Per i restanti edifici esistenti nelle zone agricole, diversi da quelli sopra descritti, a eccezione di quelli soggetti a demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti ai sensi della L.R. 24/85.

#### **45.bis.17. Specie arboree e arbustive da utilizzare nella piantumazione delle aree di pertinenza degli edifici residenziali, degli allevamenti zootecnici (aziendali o industriali), degli annessi rustici, degli insediamenti di tipo industriale e agro-industriale, delle zone denominate di**

### **"verde ambientale", nella creazione di barriere frangivento, lungo le strade vicinali e di accesso ai fondi rustici**

Al fine di salvaguardare le caratteristiche paesistiche e vegetazionali del territorio comunale, in relazione a quanto specificato nei precedenti paragrafi del presente articolo e al precedente Art. 13, devono essere messe a dimora, nel numero e con le modalità definite per i singoli casi, specie arboree e arbustive corrispondenti a quelle di cui al precedente Art. 12.

Specie diverse possono aggiungersi a quanto previsto dalle presenti N.T., per una quantità non superiore al 20% del totale delle specie arboree e arbustive messe a dimora.

#### **45.bis.18. Cambiamento di destinazione d'uso**

Successivamente alla data di adozione della presente Variante al P.R.G. possono cambiare destinazione d'uso solo gli edifici di cui all'Allegato B delle presenti N.T. denominato Censimento e classificazione delle costruzioni con destinazione d'uso non più funzionale alla conduzione del fondo rustico.

#### **45.bis.19. Strade e nuovi accessi per il collegamento dei fondi**

La viabilità carrabile e pedonale esistente deve essere conservata attraverso interventi finalizzati alla manutenzione della struttura e della forma dei percorsi.

Le modifiche necessarie all'assetto delle stesse, ivi compresi gli allargamenti, la sostituzione dei materiali, le recinzioni prospicienti, devono essere oggetto di attente valutazioni progettuali e devono comunque essere subordinate al rilascio delle relative autorizzazioni e/o concessioni.

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri). Qualora questo non sia possibile, devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

Se, a fini ornamentali o per garantire un più corretto inserimento ambientale, lungo tali strade è richiesta, o viene prevista, una alberatura, questa deve essere costituita da formazioni arboree lineari aventi le seguenti caratteristiche:

- interasse tra pianta e pianta non inferiore a ml. 6,00 e non superiore a ml. 7,50;
- altezza di ciascuna pianta non inferiore a ml. 5,50, o circonferenza del tronco, misurata a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a cm. 20.

Per la creazione di tali formazioni arboree lineari devono essere utilizzate le specie arboree sotto elencate.

- Acer campestre (Acer campestre - Oppio)
- Acer platanoides (Acer riccio)
- Aesculus hippocastanum (Ippocastano)
- Carpinus betulus (Carpino bianco)
- Celtis australis (Bagolaro)
- Fraxinus excelsior (Frassino maggiore)
- Platanus hybrida (Platano)
- Platanus orientalis (Platano orientale)
- Platanus occidentalis (Platano americano)
- Populus alba pyramidalis (Pioppo bianco)
- Populus nigra "Pyramidalis" (Pioppo nero)
- Populus nigra "Italica" (Pioppo cipressino)
- Quercus robur (Farnia)
- Quercus robur "Pyramidalis"
- Salix alba (Salice bianco)
- Salix viminalis (Vimine)
- Tilia cordata (Tiglio selvatico).
- Morus alba (Gelso)
- Morus nigra (Gelso nero) (26\*)

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

#### **45.bis.20. Attività industriali nocive, discariche, depositi, ecc.**

All'interno delle Zone E sono esclusi la permanenza e l'ampliamento delle industrie nocive di prima e seconda classe - individuate dai Decreti del Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. -, delle discariche, dei depositi di materiali, salvo quanto disposto nei successivi articoli e quanto eventualmente previsto da specifici piani di settore.

#### **45.bis.21. Attività artigianali insediate**

Le attività artigianali di fatto insediate alla data di adozione del presente P.R.G. possono essere mantenute anche se in contrasto con le destinazioni di zona. Restano escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19/81, le discariche, i depositi di materiali, salvo quanto disposto nei successivi articoli e quanto eventualmente previsto da specifici piani di settore.



#### **45.bis.22. Soggetti aventi titolo a edificare e a produrre trasformazioni edilizie nelle zone agricole**

Sono soggetti aventi titolo a edificare nuove abitazioni agricole, nei casi e secondo le modalità delle presenti norme, quelli sotto elencati.

- Il coltivatore diretto proprietario, il coltivatore diretto affittuario, purché abbiano i requisiti di cui alla L. 11/71, alla L. 756/64, alla L. 203/82 e alle loro successive modificazioni e integrazioni, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.
- Il proprietario del fondo, imprenditore agricolo anche a titolo non principale, che dimostri l'effettiva conduzione del fondo stesso.
- Le cooperative agricole di conduzione o altre associazioni di conduzione a queste assimilabili.

Ogni altro diverso soggetto ha titolo per eseguire solo quanto previsto dalla normativa di zona.

#### **45.bis.23. Vincolo di pertinenza urbanistica**

Le abitazioni (case di abitazione) agricole esistenti sono considerate legate al fondo a cui accedono da vincolo di pertinenza funzionale, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile. Il mantenimento di tale vincolo (a carico sia dell'edificio abitativo che del fondo di sua pertinenza, ai sensi dell'art. 2644 e seguenti del Codice Civile) deve essere assunto da parte del richiedente la concessione edilizia, con atto d'obbligo trascritto a favore del Comune.

#### **45.bis.24. Beni vincolati ai sensi del Dlgs 490/1999**

E' fatto divieto di modificare le destinazioni d'uso e le configurazioni dei beni sottoposti a vincolo del Dlgs 490/1999, se non nei modi disciplinati dalle leggi stesse.

#### **45.bis.25. Materiali costruttivi ed elementi di finitura degli edifici in zona agricola**

Per ogni nuovo intervento, per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché per gli ampliamenti eventualmente consentiti, deve essere osservato quanto di seguito prescritto.

#### **45.bis.26. Case di abitazione civile**

Intonaci e finiture delle opere murarie

Le pareti esterne degli edifici, siano esse prospettanti sulla pubblica o all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione. La finitura di tali pareti deve essere eseguita secondo le modalità di seguito descritte.

- Intonaco in malta di calce, tinteggiato a tempera o con terre naturali nelle tonalità delle terre rosse, gialle, dei grigi e dei bianchi.
- Intonaco in malta di calce e coccio pesto.
- Intonaco in malta di calce finito con grassello o marmorino, nelle tonalità sopra descritte.
- Sono esclusi gli intonaci plastici e le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, di ceramica, ecc).
- Le murature in laterizio "faccia a vista" devono essere eseguite solo con giunti o fughe a "filo di parete" o "rasate".
- L'uso di rivestimenti in pietra locale può essere consentito ove preesistente e nelle nuove costruzioni.
- E' vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale.

#### **45.bis.26. 1.Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato**

I pianerottoli e i gradini delle scale esterne al fabbricato devono essere in pietra di uso locale o in elementi in cotto.

#### **45.bis.26. 2.Poggioli**

I poggioli sono ammessi purché di piccola dimensione, con parapetto metallico di grande semplicità, sporgenti dal filo della muratura, al massimo, quanto il cornicione.

#### **45.bis.26. 3.Cornicioni e manti di copertura**

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

Le coperture possono avere una sporgenza massima di cm. 50, grondaia esclusa.

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

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

È consentito il manto di copertura in rame in presenza di particolari architetture

#### **45.bis.26. 4.Canali di gronda e pluviali**

Le grondaie e i pluviali, se a vista, devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame, oppure tinteggiate in armonia con i colori della facciata.  
Sono vietate le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

#### **45.bis.26. 5.Comignoli**

Non sono ammessi comignoli in eternit o in altro materiale che non sia consono alle caratteristiche costruttive dell'edilizia rurale. Se vengono utilizzati comignoli prefabbricati, questi devono essere rivestiti in laterizio, eventualmente intonacati e devono concludersi utilizzando elementi di grande semplicità o comunque rispondenti alle modalità costruttive proprie della tradizione locale.

Camini asserviti ad impianti a gas devono rispettare le disposizioni contenute nella norma UNI-CIG 7129/2001;

#### **45.bis.26. 6.Forometria degli edifici**

Le dimensioni dei fori architettonici delle finestre devono attenersi alle proporzioni che più caratterizzano l'edilizia rurale, attenendosi anche a quella degli edifici rurali contermini più rappresentativi. Sono ammesse porte-finestre con balconi sporgenti dal filo della muratura, al massimo, come il cornicione.

Per i portoncini di ingresso valgono i limiti dimensionali, in larghezza, posti per le finestre; essi possono essere ampliati, secondo le esigenze funzionali, per la formazione di portoni e/o passi carrai.

#### **45.bis.26. 7.Stipiti di porte e finestre**

Gli stipiti di porte e finestre, se in pietra, devono essere in pietra di uso locale e non possono sporgere oltre cm. 4 dal filo esterno della superficie muraria.

Le riquadrature di porte e finestre possono essere eseguite secondo la tecnica tradizionale di accentuazione degli intonaci e/o con la coloritura degli stessi.

#### **45.bis.26. 8.Davanzali**

I davanzali, se in pietra, devono essere realizzati in lastre di pietra di uso locale e non possono sporgere oltre cm. 9 dal filo esterno della superficie muraria.

#### **45.bis.26. 9.Serramenti**

I serramenti devono essere preferibilmente in legno, verniciati con colori coprenti nelle tonalità del bianco e del grigio, oppure in legno naturale opportunamente trattato. Se in metallo, devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti nelle tonalità del bianco e del grigio, oppure in acciaio ossidato. L'acciaio ossidato è ammesso solo al piano terreno per i vani a destinazione non residenziale.

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

E' prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali le imposte, gli oscuri alla veneta e le gelosie in legno pieno. Sono vietati gli oscuri e i serramenti in perlinato di qualsiasi tipo o in materiale plastico.

Gli oscuri devono essere realizzati in legno .

#### **45.bis.26. 10.Portoni e portoncini**

Portoni e portoncini devono essere in legno pieno verniciato con colori coprenti nelle stesse tonalità previste per le imposte o gli oscuri, oppure in legno naturale opportunamente trattato. Sono assolutamente vietati portoncini costituiti interamente o in parte da elementi cromati, anodizzati o similari.

#### **45.bis.26. 11.Targhe, scritte e insegne**

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose. Sono vietate le insegne che attraversano la sede stradale.

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

I materiali, i colori e le forme devono essere stabiliti in considerazione dei caratteri degli edifici e delle particolarità paesistiche del territorio agricolo.

#### **45.bis.26.12.Opere in ferro**

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

#### **45.bis.26. 13.Pavimentazioni e sistemazioni esterne**

Accessi carrai: è consentita l'asfaltatura limitatamente alle strade di accesso e di distribuzione alla residenza e agli annessi rustici.

Sono da preferirsi:

- strade in tout-venant;
- strade inghiaiate.

Percorsi e superfici pedonali: possono essere inghiaiate in tout-venant. In alternativa devono essere realizzati in cubetti di porfido, in acciottolato o, preferibilmente, in pietra di uso locale posta in opera con elementi dalle forme geometriche regolari, posizionati "a correre" o secondo altre composizioni geometriche semplici, eseguite a regola d'arte in cui possono apparire più tipi di pietra alternati anche a superfici in acciottolato o in cubetti di porfido. Non sono ammesse pavimentazioni in lastre irregolari a opera incerta.

Sono altresì ammessi quadroni in c.a. finiti a graniglia lavata o pavimentazioni in cotto.

#### **45.bis.26. 14.Tendaggi esterni di protezione**

La forma di questi accessori si deve attenersi al criterio della massima semplicità, senza bombature. I supporti di sostegno devono essere previsti in materiale verniciato (sono escluse le anodizzazioni), di semplice esecuzione. I tessuti di protezione devono essere resistenti e devono garantire la massima sicurezza; i tessuti, inoltre, devono essere preferibilmente nelle tonalità dei colori: bianco, grigio, verde, marrone. Le diverse tonalità devono comunque essere armonizzate con i colori della facciata dell'edificio.

#### **45.bis.26. 16.Annessi rustici**

Gli annessi rustici devono fare riferimento, per quanto possibile, ai caratteri di analoghi edifici radicati nella più consolidata tradizione architettonica e costruttiva locale e devono, comunque, presentare caratteristiche formali e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi.

E' ammessa la copertura con prodotti diversi dai coppi purché di colore simile a quello del cotto.

#### **45.bis.26. 17.Intonaci e finiture delle opere murarie**

Le pareti esterne degli edifici, siano esse prospettanti sulla strada pubblica o all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione.

Per gli involucri murari degli edifici sono prescritti intonaci civili, a calce o similari, intonaci in coccio pesto, nonché intonaci preparati, purché semplicemente lisciati.

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

La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi: intonaco colorato a tempera o a fresco, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi e dei bianchi

Sono esclusi gli intonaci plastici e le superfici riflettenti (con vetri a specchio, di ceramica, ecc).

Sono consentite le murature in laterizio "faccia a vista", le quali, tuttavia, non devono essere eseguite con giunti o fughe a "gola incavata", bensì a "filo di parete" o "rasate".

Sono altresì consentiti involucri murari in elementi prefabbricati, purché intonacati e finiti come descritto ai precedenti commi.

#### **45.bis.26. 18.Cornicioni e manti di copertura**

Le coperture possono avere una sporgenza massima di cm. 50, grondaia esclusa.

Per le abitazioni è prescritto l'uso esclusivo del manto in cotto in tegole a canale (coppi), in tegole marsigliesi, in tegole portoghesi o in altre soluzioni tradizionali, purché sempre in cotto. Per manti esistenti, di natura diversa, è ammessa la riparazione nel caso in cui l'intervento non superi il 30% della superficie del coperto; in caso contrario, il rifacimento del coperto deve essere effettuato esclusivamente con coppi in cotto.

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

Fatto salvo i casi in cui vi siano preesistenze significative.

È consentito il manto di copertura in rame in presenza di particolari architetture

#### **45.bis.26. 19.Portoni e portoncini**

Portoni e portoncini devono essere in legno pieno o metallici, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati con colori coprenti nelle tonalità verde scuro, marrone, rosso scuro, oppure in legno naturale opportunamente trattato.

Sono vietati portoni e portoncini costituiti interamente o in parte da elementi cromati, anodizzati o similari.

### **Art. 46 INSEDIAMENTI DI VALORE ARCHITETTONICO O STORICO-DOCUMENTALE Insedimenti di cui all'art. 10 della L.R. 24/85**

È definito insediamento di valore architettonico o storico-documentale da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 quella parte del territorio agricolo comunale all'interno della quale sorgono gli edifici o gli insediamenti rurali di valore architettonico o storico-documentale, descritti e censiti nell'Allegato A della presenti N.T., il cui recupero e la cui salvaguardia sono rilevanti per la tutela dei caratteri del paesaggio agrario.

Gli edifici e gli insediamenti di cui al precedente comma possono essere oggetto degli interventi previsti al primo comma dell'art. 10 della L.R. 24/85.

Gli edifici e gli insediamenti rurali di valore architettonico o storico-documentale di cui all'Allegato A delle presenti N.T., fatto salvo quanto prescritto dal presente articolo, possono essere oggetto anche delle trasformazioni previste per la sottozona agricola all'interno della quale sorgono, qualora siano ancora funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

All'interno dell'area di tutela del di ogni singolo edificio o di ogni singolo insediamento di valore architettonico o storico documentale, così come descritta nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti N.T., possono essere attuate solo le opere trasformatrici previste nelle schede stesse e devono essere demoliti tutti gli edifici aventi carattere provvisorio non regolarmente condonati.

#### **46.1. Attuazione del P.R.G.**

All'interno di questa sottozona le categorie e le modalità di intervento inerenti a ogni edificio o alle diverse unità edilizie che costituiscono l'insediamento di valore architettonico o storico-documentale sono definite nelle schede di cui all'Allegato A della presenti N.T.

In questa sottozona ogni intervento trasformativo, indipendentemente dal tipo, deve essere oggetto di un progetto corredato oltre che dalla documentazione di pertinenza, anche dagli elaborati di seguito descritti.

##### **46.1.1. Elaborati tecnici e documentali funzionali alla descrizione dello stato di fatto**

Gli elaborati progettuali inerenti alla descrizione dello stato di fatto devono corrispondere a quelli di seguito descritti.

- Estratto del P.R.G. in cui sia posta in evidenza l'area interessata dall'intervento trasformativo.

- Planimetria catastale dell'area interessata dall'intervento trasformativo, nella quale devono essere indicati i limiti delle proprietà interessate, le relative superfici e l'elenco catastale delle ditte proprietarie.

- Rilievo con quote e misure, in scala 1: 500, dello stato di fatto dell'intero ambito interessato dall'intervento trasformativo, così come individuato negli elaborati grafici del P.R.G., e di un'area di almeno venti metri ad esso circostante. Il rilievo deve contenere:

distacchi, distanze, altezze;

i tracciati delle reti tecnologiche.

- Posizionamento e la classificazione botanica delle specie arboree e arbustive esistenti all'interno dell'area interessata dall'intervento trasformativo.

- Documentazione fotografica esauriente dell'intera area e delle zone contermini con l'indicazione del punto di inquadratura di ogni fotografia.

##### **46.1.2. Elaborati tecnici e documentali funzionali alla descrizione dello stato di progetto**

Gli elaborati progettuali inerenti alla descrizione dello stato di progetto devono corrispondere a quelli di seguito descritti.

- Relazione tecnica e descrittiva dello stato di fatto e dello stato di progetto.

- Planimetria con quote e misure, in scala 1: 500, dell'intero ambito compreso nel perimetro definito negli elaborati grafici del P.R.G. e un'area di almeno cinquanta metri a esso circostante, nel quale quanto di seguito indicato:

l'esatta localizzazione e destinazione d'uso degli edifici;

le demolizioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti previsti e consentiti;

la destinazione d'uso delle aree non edificate esistenti, con la definizione puntuale delle modalità di pavimentazione e di trattamento delle stesse;

la definizione puntuale, nel rispetto di quanto stabilito ai precedenti Artt. 12 e 13, degli interventi di piantumazione, con l'indicazione delle specie delle specie arboree e arbustive di cui si prevede la messa a dimora;

le eventuali opere di recinzione, nel rispetto di quanto stabilito al precedente Art. 40, § 40.2.13.

Tutti i volumi, comunque legittimati, che non sono individuati negli elaborati grafici della presente Variante al P.R.G. e che non sono parte integrante di un edificio in quanto da esso disgiunti, possono essere demoliti e accorpati all'edificio stesso purché lo consenta la categoria di intervento appli-

cata e l'accorpamento avvenga nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio, nonché dei distacchi e delle distanze previsti dal R.E.

Elementi architettonici quali colonne o pilastri, paraste o lesene, posti sui muri d'ambito e nei portici degli annessi rustici, costituiscono sempre oggetto di salvaguardia e recupero, qualunque siano le categorie di intervento previste.

I porticati e gli intercolunni esistenti possono essere occlusi soltanto ricorrendo a tecnologie e a elementi che ne consentano la piena intelligibilità e possano essere rimossi senza costituire pregiudizio all'assetto statico e formale.

#### **46.2. Categorie di intervento degli edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R.**

##### **24/85**

I singoli edifici o le diverse unità edilizie che costituiscono l'insediamento di valore architettonico o storico-documentale, in base ai gradi di protezione a essi attribuiti e descritti nelle schede di rilevamento di cui all'Allegato A delle presenti N.T., possono essere oggetto di interventi di risanamento conservativo; ristrutturazione con ripristino tipologico, ristrutturazione con riqualificazione architettonica, ampliamento, demolizione totale o parziale, con o senza ricostruzione; ristrutturazione con ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione senza ricostruzione.

Le trasformazioni di ogni edificio o delle diverse unità edilizie che costituiscono l'insediamento di valore architettonico o storico-documentale devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni proprie di ogni categoria di intervento, così come indicato nell'Allegato A delle presenti N.T.

Il contenuto trasformativo proprio di ogni categoria di intervento è definito ai successivi § 46.2.1, 46.2.2, 46.2.3, 46.2.4, 46.2.5, 46.2.6, 46.2.7.

I gradi di protezione corrispondenti alle diverse categorie di intervento previste sono i seguenti:

- G.P. 1A categoria: Restauro conservativo
- G.P. 1B categoria: Risanamento conservativo;
- G.P. 2, categoria: Ristrutturazione con ripristino tipologico;
- G.P. 3 categoria: Ristrutturazione con riqualificazione architettonica, ampliamento, demolizione totale o parziale, con o senza ricostruzione;
- G.P. 4 categoria: Ristrutturazione con ampliamento;
- G.P. 5 categoria: Demolizione con ricostruzione;
- G.P. 6 categoria: Demolizione senza ricostruzione.

E' possibile richiedere il passaggio di un edificio o di una delle unità edilizie che costituiscono l'insediamento di valore architettonico o storico-documentale da una categoria di intervento a un'altra +1, -1, a eccezione dei gradi 1, 2 e 6, presentando domanda di permesso di costruire, corredata di un'adeguata ed esauriente documentazione che ne avvalori la richiesta.

Per gli interventi, che possono interessare una o più U.M.I., può essere predisposto un P.d.R.i.p. Tali P.d.R. possono essere successivamente fatti propri dall'Amministrazione Comunale, quando si determinino situazioni di pubblica utilità.

##### **46.2.1. Restauro Conservativo: Edifici con G.P. 1A**

Il restauro conservativo si applica agli edifici e alle diverse unità edilizie costituenti l'insediamento di valore architettonico o storico-documentale, che sono elementi strutturali del paesaggio agrario e/o sono vincolati ai sensi della DECR.LGS. 490/99.

Il restauro conservativo comprende tutti gli interventi tecnici finalizzati a prolungare la sussistenza dei materiali, degli elementi e delle parti di un edificio e si concretizza in atti tecnici, tra loro coordinati e collegati con le destinazioni d'uso, volti a garantire la conservazione complessiva dell'edificio.

Destinazioni d'uso e interventi devono essere, sempre, individuati avendo cura che essi siano minimamente distruttivi, ossia siano rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano modi d'uso compatibili.

Il restauro conservativo, eccezionalmente, può comprendere interventi finalizzati alla sostituzione di parti o di materiali di un edificio, alla condizione che ne sia stata accertata l'impossibilità tecnica della conservazione. Questi interventi devono essere fondati su valutazioni tecnico-scientifiche applicate alle reali condizioni dei materiali e delle strutture esistenti.

La sostituzione non deve necessariamente avvenire impiegando materiali dello stesso tipo di quelli oggetto di sostituzione, ma avendo come condizione irrinunciabile quella della compatibilità del nuovo con l'esistente.

Tanto l'impossibilità del recupero quanto la compatibilità del nuovo con l'esistente deve essere documentata in modo ampio e dettagliato negli elaborati progettuali inoltrati al Comune.

Nel quadro degli interventi di restauro conservativo si devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

sostituzioni, sono possibili solo quelle:

- dei manti di copertura dei tetti a falde, per realizzarli in tegoli curvi di laterizio;

- degli intonaci, per realizzarli in malta di calce;
- degli oscuri, se esistiti o esistenti, purché vengano realizzati rispettando caratteristiche complessive, tecniche costruttive e colori di quelli considerati originali. Qualora questo non fosse possibile, i nuovi oscuri devono essere realizzati rispettando le caratteristiche complessive, le tecniche costruttive e i colori di analoghi oscuri, desumibili da edifici coevi e aventi analoghe caratteristiche tipologiche, stilistiche e formali.
- dei serramenti esterni, se esistiti o esistenti, per realizzarli in legno;
- di grondaie e pluviali, per realizzarli, nelle forme e nei materiali originali o in rame;
- dei portoncini di ingresso per realizzarli rispettando caratteristiche complessive, tecniche costruttive e colori di quelli considerati originali;
- delle tinteggiature esterne, per realizzarle con terre naturali, mantenendo il colore esistente.

Gli elementi materiali costituenti davanzali, cornici fregi e poggiosi possono essere sostituiti solo con altri del tutto uguali.

Particolare attenzione deve essere riservata alla conservazione di tutti gli elementi che contraddistinguono i diversi tipi edilizi quali: i camini, i davanzali, le cornici in rilievo, i fregi, i poggiosi, la lavorazione degli intonaci al piano terra, le serliane, gli abbaini e tutti quegli elementi che dovessero essere indicati dai competenti organi comunali di controllo perché ritenuti significativi rispetto alla caratterizzazione propria dell'edificio interessato dall'intervento.

#### **46.2.2. Risanamento conservativo: Edifici con G.P.1B**

Il risanamento conservativo si applica agli edifici o alle diverse unità edilizie che costituiscono l'insediamento di valore architettonico o storico-documentale, anche contemporanei, che sono parte costitutiva consolidata del paesaggio agrario.

Gli edifici per i quali è previsto il risanamento conservativo possono essere oggetto degli interventi e delle opere di seguito descritti.

- Conservazione e ripristino delle facciate esterne e dei loro apparati decorativi (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.), dei volumi esistenti, dei tetti con le inclinazioni e le sporgenze originarie.
- Conservazione e ripristino delle strutture verticali e orizzontali originarie. I solai possono essere sostituiti, purché non se ne modifichino la quota di calpestio, le tecniche costruttive e i materiali originari.
- Conservazione e ripristino dei percorsi verticali e orizzontali originali.
- Conservazione e ripristino, nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni originali, delle aperture e dei fori delle facciate, anche in deroga alle norme igienico sanitarie.
- Conservazione e ripristino delle aperture originarie di accesso agli edifici al livello stradale.
- Conservazione degli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto, brolo, giardino.
- Utilizzazione di soffitte e di sottotetti, purché questo non alteri, anche parzialmente, il profilo di fabbrica e avvenga nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie.
- Inserimento di scale secondarie e di altri impianti tecnologici che non compromettono i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio, con l'esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti.
- Inserimento di servizi igienici illuminati artificialmente e con ventilazione forzata.
- Conservazione e ripristino degli infissi originari, che possono essere sostituiti con altri di analogo materiale e di analogo forma.
- Conservazione e ripristino degli intonaci, che possono essere eseguiti con malte e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature devono essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili.
- Utilizzazione residenziale di locali già abitati aventi un'altezza inferiore a ml. 2,70 e non minore di ml. 2,50 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,70, purché non abitate e tale uso non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario, fatto salvo quanto previsto dal R.E.
- Eliminazione delle superfetazioni, dei poggiosi e in genere delle sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse architettonico o che impediscono la comprensione dei caratteri peculiari dell'edificio.
- Divieto di mantenere terrazze o poggiosi aggiunti, nonché di costruirne di nuovi.

Nel quadro degli interventi di risanamento conservativo devono inoltre essere rispettate le prescrizioni di seguito descritte.

- I manti di copertura dei tetti a falde devono essere realizzati in tegole curvi di laterizio.
- Gli oscuri, se esistiti o esistenti, devono essere realizzati rispettando caratteristiche complessive, tecniche costruttive e colori di quelli considerati originali. Qualora questo non fosse possibile, i nuovi oscuri devono essere realizzati rispettando le caratteristiche complessive, le tecniche costruttive e i colori di analoghi oscuri, desumibili da edifici coevi e aventi analoghe caratteristiche tipologiche, stilistiche e formali.
- I serramenti esterni, se esistiti o esistenti, devono essere realizzati in legno;
- Le grondaie e pluviali, per realizzarli, nelle forme e nei materiali originali o in rame;
- I portoncini di ingresso devono essere realizzati rispettando caratteristiche complessive, tecniche costruttive e colori di quelli considerati originali;

### **46.2.3. Ristrutturazione con conservazione e/o con ripristino tipologico: Edifici con G.P. 2.**

#### **46.2.3.1. Abitazioni**

La ristrutturazione con conservazione e/o con ripristino tipologico si applica agli edifici o alle diverse unità edilizie utilizzate come abitazioni, costituenti l'insediamento di valore architettonico o storico-documentale, che sono testimonianza della cultura materiale del territorio e che sono parte costitutiva e consolidata del paesaggio agrario.

Gli edifici abitativi, per i quali è prevista la ristrutturazione con conservazione e/o con ripristino tipologico, possono essere oggetto degli interventi e delle opere di seguito descritti.

- Adeguamento delle altezze interne dei vani a quelle minime abitabili e conseguente traslazione dei solai esistenti. Al fine di salvaguardare i caratteri delle facciate è consentita la possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili pari a ml. 2,40, fatto salvo quanto previsto dal R.E.

- Portici. Qualora l'abitazione abbia un portico, questo non può essere occluso e deve essere mantenuto nella sua profondità e nelle sue diverse altezze.
- Forometria delle facciate.

E' consentita la modifica e l'apertura di nuove finestre ai sensi dell'art. 46.3.7 delle N.T.A. al solo fine del raggiungimento dei parametri aeroilluminanti ai sensi del D.M. 05/07/1975.

Sono consentiti gli aumenti degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il proseguimento di maggior livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica ai sensi della L.R. n°21 del 30/07/1996 e s.m.i. tale norma non si applica alle pareti in sacco faccia vista.

- Ricostruzione delle parti per le quali il degrado statico e/o dei materiali evidenzia impossibilità di recupero. In tale caso gli interventi di ricostruzione devono prevedere il ripristino degli elementi originari, degli andamenti delle pendenze e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'apparato decorativo (cornicioni, riquadrature delle forometrie, lesene, ecc.). Tali interventi devono attenersi alle prescrizioni di cui al successivo § 3 del presente articolo.

- Modificazione dell'impianto distributivo interno. La modificazione dell'impianto distributivo è possibile qualora vengano utilizzate tramezzature leggere per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari.

- L'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di aerazione e ventilazione forzata.

E' obbligatoria l'eliminazione delle sovrapposizioni e, in genere, delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse architettonico o che contrastano con i caratteri originari degli edifici.

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

#### **46.2.3.2. Annessi rustici**

La ristrutturazione con conservazione e/o con ripristino tipologico si applica agli edifici o alle diverse unità edilizie, utilizzate come annesso rustico, costituenti l'insediamento di valore architettonico o storico-documentale, che sono testimonianza della cultura materiale del territorio e che sono parte costitutiva e consolidata del paesaggio agrario.

Gli annessi rustici, per i quali è prevista la ristrutturazione con conservazione e/o con ripristino tipologico, possono essere oggetto delle trasformazioni funzionali e delle opere di seguito descritti.

- Nuove unità abitative. Qualora non connessi a un fondo rustico o dichiarati non più funzionali alla conduzione del fondo, qualora sia previsto e indicato con apposita lettera nelle schede di cui all'allegato A delle presenti N.T. e se sussistono le condizioni di cui al § 4.1 dell'Art.39 delle presenti N.T., all'interno dell'annesso rustico potranno essere ricavate due unità abitative con cubatura non inferiore a 240 mc. purché la divisione avvenga secondo le partiture architettoniche esistenti e, nel caso di annessi porticati avvenga in conformità alle campate esistenti, con una cubatura complessiva non superiore a mc. 600.

La possibilità di ricavare nell'annesso rustico nuove unità abitative è concessa purché gli interventi di ristrutturazione previsti siano compatibili con il recupero dell'intero annesso.

- Nuovi collegamenti verticali e orizzontali interni. Nuovi collegamenti possono essere predisposti solo qualora non vengano modificati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

- Portici. Qualora l'annesso rustico sia costituito da barchessa porticata, il portico deve essere mantenuto nella sua profondità e nelle sue diverse altezze; i pilastri che reggono le travi di colmo della copertura devono restare in evidenza e il loro interspazio deve essere occluso soltanto con elementi vetrati o con pannelli lignei.

- Adeguamento delle altezze interne dei vani a quelle minime abitabili e conseguente traslazione dei solai esistenti. Al fine di salvaguardare i caratteri delle facciate è consentita la possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili pari a ml. 2,50, fatto salvo quanto previsto dal R.E.

- Ricostruzione delle parti per le quali il degrado statico e/o dei materiali evidenzia impossibilità di recupero. In tale caso gli interventi di ricostruzione devono prevedere il ripristino delle facciate originarie, degli andamenti delle pendenze e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'apparato decorativo (cornicioni, riquadrature delle forometrie, lesene, ecc.). Tali interventi devono attenersi alle prescrizioni di cui al successivo § 3 del presente articolo.

- Modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari.
- L'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di aerazione e ventilazione forzata.
- Sono consentiti gli aumenti degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il proseguimento di maggior livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica ai sensi della L.R. n°21 del 30/07/1996 e s.m.i. tale norma non si applica alle pareti in sacco faccia vista.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni e, in genere, delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse architettonico o che contrastano con i caratteri originari degli edifici.

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

#### **46.2.4. Ristrutturazione con riqualificazione architettonica, ampliamento, demolizione totale o parziale, con o senza ricostruzione: Edifici con**

##### **G.P. 3**

La ristrutturazione con riqualificazione architettonica, ampliamento, demolizione totale o parziale, con o senza ricostruzione, si applica agli edifici compresi nell'ambito definito "limite dell'area di tutela del bene individuato" nelle schede B o comunque aderenti al corpo di fabbrica vincolato di seguito descritti.

- Edifici e unità edilizie di recente costruzione, isolati o posti in aderenza a edifici aventi G.P. 1 e/o G.P. 2.
- Edifici e unità edilizie - facenti parte di unità insediative agricole e funzionali alla residenza o alla produzione agricola - i cui caratteri contrastano con quelli del paesaggio agrario o degli edifici a essi circostanti o ai quali sono funzionali.

Gli edifici e le unità edilizie aventi G.P.3, se regolarmente autorizzati o comunque in regola ai sensi della L. 47/85, possono essere oggetto degli interventi e delle opere di seguito descritti.

- Ordinaria manutenzione.
- Ampliamento, che può avvenire secondo le modalità di seguito descritte.

##### **1. Edifici e unità edilizie in linea con tetto a due falde.**

In senso longitudinale: l'ampliamento è consentito proseguendo lo schema strutturale e stereometrico dell'edificio da ampliarsi e secondo misure multiple del modulo costruttivo di base.

In senso trasversale: l'ampliamento è consentito a mezzo di corpi aggiunti in posizione retrostante al fronte principale. Detti corpi possono essere coperti con tetti a falda unica, in proseguimento o a quota più bassa, ma in ogni caso con la medesima pendenza del tetto originario.

##### **2. Edifici a blocco con tetti a quattro falde.**

In senso longitudinale: l'ampliamento è consentito con uno o due corpi laterali, di altezza ridotta e coperti con tetto a due o a tre falde, oppure con uno o due elementi aggiunti della stessa altezza del corpo principale, coperti con tetto a tre falde, in diretta prosecuzione dell'esistente.

In senso trasversale: l'ampliamento è consentito a mezzo di corpo o di corpi aggiunti alle fronti principali, coperti con tetto a una falda avente la stessa pendenza dell'esistente, o con tetto a tre falde, se l'ampliamento è ragionevolmente centralizzato rispetto al corpo principale.

- Demolizione totale con ricostruzione. In caso di demolizione totale con ricostruzione l'edificio che ne deriva deve avere una destinazione d'uso consentita e può avere un volume corrispondente, ma non superiore a quello dell'edificio demolito. In modo specifico, se la demolizione interessa corpi di fabbrica posti in aderenza a edifici aventi G.P. 1 o facenti parte di unità insediative complesse, il nuovo edificio deve essere del tutto autonomo rispetto alle altre fabbriche. Se la demolizione interessa corpi di fabbrica posti in aderenza a edifici aventi G.P. 2, la ricostruzione può avvenire in aderenza agli edifici preesistenti.

- Demolizione parziale o ristrutturazione dell'involucro esterno e del tetto e loro eventuale ricostruzione sulla base delle prescrizioni di cui al successivo punto.

Gli elementi, i materiali costruttivi e di finitura degli edifici o di loro parti devono corrispondere a quanto prescritto al successivo § 46.3.

All'atto dell'intervento dovrà essere prodotta per i fabbricati pertinenti la documentazione necessaria a comprovare la legittimità degli edifici interessati. Qualora questo non sia possibile è da considerarsi nulla l'indicazione riportata nella relativa scheda B.

#### **46.2.5. G.P. 4: Ristrutturazione con ampliamento**

La ristrutturazione con ampliamento si applica agli edifici e ai corpi di fabbrica di recente costruzione, i cui caratteri non sono assimilabili a quelli degli edifici a essi circostanti o ai quali sono funzionali compresi nell'ambito definito "limite dell'area di tutela del bene individuato" nelle schede B o comunque aderenti al corpo di fabbrica vincolato.

L'ampliamento, in questo caso, deve essere finalizzato anche a una maggiore integrazione volumetrica e formale dell'edificio oggetto dell'ampliamento con gli edifici dell'unità insediativa di cui sono parte funzionale integrante.

All'atto dell'intervento dovrà essere prodotta per i fabbricati pertinenti la documentazione necessaria a comprovare la legittimità degli edifici interessati. Qualora questo non sia possibile è da considerarsi nulla l'indicazione riportata nella relativa scheda B.



#### **46.2.6. G.P. 5: Demolizione con ricostruzione**

La demolizione con ricostruzione si applica agli edifici, o a parti degli stessi, compresi nell'ambito definito "limite dell'area di tutela del bene individuato" nelle schede B o comunque aderenti al corpo di fabbrica vincolato e per i quali non è giustificabile la conservazione del loro volume e delle loro forme, in quanto incoerenti o palesemente contrastanti con l'ambiente circostante. Tali edifici, per i quali è ammessa unicamente l'ordinaria manutenzione e la costruzione di servizi igienici, devono essere demoliti nel caso in cui gli interventi necessari superassero la normale manutenzione d'uso.

Le opere attinenti alla ricostruzione degli edifici aventi questo grado di protezione devono essere finalizzate a una maggiore integrazione con il paesaggio agrario e con l'unità insediativa di cui sono parte funzionale integrante.

Fatto salvo quanto diversamente previsto nelle Schede B che sono parte integrante delle presenti Norme, nelle ricostruzioni sono consentite modifiche di sagoma e/o limitate modifiche allocative se finalizzate al conseguimento dell'integrazione descritta al precedente comma, purché queste non comportino aumenti del volume preesistente.

L'altezza dell'edificio ricostruito non può superare quelle degli edifici contermini.

All'atto dell'intervento dovrà essere prodotta per i fabbricati pertinenziali la documentazione necessaria a comprovare la legittimità degli edifici interessati. Qualora questo non sia possibile è da considerarsi nulla l'indicazione riportata nella relativa scheda B.

#### **46.2.7. G.P. 6: Demolizione senza ricostruzione**

La demolizione senza ricostruzione si applica agli edifici privi di valore architettonico non utilizzati e/o non più utilizzabili o a quella parte di essi di cui si rende indispensabile la demolizione. La demolizione senza ricostruzione può essere finalizzata al recupero di aree a verde pubblico e/o privato, a spazi liberi di uso pubblico, di zone agricole o ad annullare le contraddizioni formali che la presenza degli stessi crea nel contesto edilizio o paesaggistico circostante. La demolizione senza ricostruzione può essere determinata anche da motivi igienico-sanitari.

#### **46.3. Materiali costruttivi e di finitura**

Per ogni intervento di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché per quanto previsto al § 2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 del presente articolo e per gli ampliamenti eventualmente consentiti, deve essere osservato quanto di seguito prescritto.

##### **46.3.1. Intonaci e finiture delle opere murarie**

Le pareti esterne degli edifici, siano esse prospettanti sulla pubblica o all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione. La finitura di tali pareti deve essere eseguita secondo le modalità di seguito descritte.

- Intonaco in malta di calce, tinteggiato a tempera o con terre naturali nelle tonalità delle terre rosse, gialle, dei grigi e dei bianchi.
- Intonaco in malta di calce e coccio pesto.
- Intonaco in malta di calce finito con grassello o marmorino, nelle tonalità sopradescritte.
- Sono esclusi gli intonaci plastici e le superfici riflettenti (con vetri a specchio, di ceramica, ecc).
- Le murature in laterizio "faccia a vista" devono essere eseguite solo con giunti o fughe a "filo di parete" o "rasate".
- L'uso di rivestimenti in pietra di uso locale può essere consentito ove preesistente e nelle nuove costruzioni.
- E' vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale.

##### **46.3.2. Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato**

I pianerottoli e i gradini di scale esterne al fabbricato devono essere in pietra di uso locale o in elementi in cotto.

##### **46.3.3. Cornicioni e manti di copertura**

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

Per le abitazioni è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi). Per manti esistenti, di natura diversa, è ammessa la riparazione nel caso in cui l'intervento non superi il 30% della superficie del coperto; in caso contrario, il rifacimento del coperto deve essere effettuato esclusivamente con coppi in cotto.

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

#### **46.3.4. Canali di gronda e pluviali**

Le grondaie e i pluviali, se a vista, devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame a vista, oppure tinteggiati, in armonia con i colori della facciata. Sono vietati le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

#### **46.3.5. Comignoli**

Non sono ammessi comignoli in eternit o in altro materiale che non sia consono alle caratteristiche costruttive dell'edilizia rurale

I comignoli prefabbricati devono essere rivestiti in laterizio o eventualmente intonacati e devono concludersi utilizzando elementi di grande semplicità o, comunque, rispondenti alle modalità costruttive proprie della tradizione locale.

#### **46.3.6. Decorazioni murarie**

Sono prescritti la conservazione e il restauro degli apparati decorativi, qualora abbiano valore estetico o contribuiscano a definire i caratteri stilistici e architettonici dell'edificio.

#### **46.3.7. Forometria degli edifici**

Negli edifici che conservano del tutto o in parte i caratteri originari, le dimensioni dei fori architettonici delle finestre devono attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti; qualora queste non siano rilevabili o siano state palesemente modificate, la dimensione delle aperture deve attenersi a quella degli edifici contermini più rappresentativi.

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

#### **46.3.8. Stipiti di porte e finestre**

Stipiti di porte e di finestre, se in pietra, devono essere in pietra di uso locale e non possono sporgere oltre cm. 4 dal filo esterno delle superficie muraria.

Le riquadrature di porte e finestre possono essere eseguite secondo la tecnica tradizionale di accentuazione degli intonaci e/o con la coloritura degli stessi.

#### **46.3.9. Davanzali**

I davanzali, se in pietra, devono essere realizzati in lastre di pietra di uso locale e non possono sporgere oltre cm. 9 dal filo esterno della superficie muraria.

#### **46.3.10. Serramenti**

I serramenti devono essere preferibilmente in legno, verniciati con colori coprenti nelle tonalità del bianco e del grigio, oppure in legno naturale opportunamente trattato. Se in metallo, devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti nelle tonalità del bianco e del grigio, oppure in acciaio ossidato. L'acciaio ossidato è ammesso solo al piano terreno.

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

E' prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali le imposte, gli oscuri alla vicentina o alla veneta e le gelosie in legno pieno. Sono vietati gli oscuri e i serramenti in perlinato di qualsiasi tipo o in materiale plastico.

Gli oscuri devono essere realizzati secondo le modalità di seguito descritte.

a) In legno con corpo e scandola chiodati e ribattuti, entrambi con spessore minimo di mm. 25 in origine, in abete o larice.

b) In tavole massicce o in multistrato di legno incollato con resine fenoliche, di spessore non inferiore a mm. 40, con apertura a libro e cerniere di tipo piano non lavorato.

Entrambi i tipi di oscuri devono essere tinteggiati in tutte le loro parti, ivi comprese le cerniere, con vernice coprente nelle tonalità verde scuro, marrone, rosso scuro o grigio.

#### **46.3.11. Portoni e portoncini**

Portoni e portoncini devono essere in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati con colori coprenti nelle stesse tonalità previste per le imposte o gli oscuri alla veneta, oppure in legno naturale opportunamente trattato.

Sono vietati portoncini costituiti interamente o, in parte, da elementi cromati, anodizzati o similari.

#### **46.3.12. Opere in ferro**

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

#### **46.3.13. Pavimentazioni esterne**

Le pavimentazioni esterne agli edifici devono essere realizzati in cubetti di porfido, in acciottolato o, preferibilmente, in pietra di uso locale posta in opera con elementi dalle forme geometriche regolari, posizionati "a correre" o secondo altre composizioni geometriche semplici eseguite a regola d'arte in cui possono apparire più tipi di pietra alternati anche a superfici in acciottolato o in cubetti di porfido. Non sono ammesse pavimentazioni in lastre irregolari a opera incerta.

Sono altresì ammessi quadroni in c.a. finiti a graniglia lavata o pavimentazioni in cotto

#### **46.4. Destinazioni d'uso**

Gli edifici e le unità insediative agricole di cui al presente articolo, qualora non siano più funzionanti alla conduzione del fondo rustico, possono essere utilizzati anche per destinazioni d'uso diverse da quelle originali, purché questo consenta la loro conservazione e la loro valorizzazione. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di seguito descritte.

a) Residenza.

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

c) Atelier d'artigianato (restauro di oggetti d'uso, di mobili, ecc.), laboratori per la produzione di ceramiche, di vetri e ferri artistici, studi professionali.

Nel caso di utilizzazione a fini residenziali è consentita la formazione di attrezzature sportive e per il tempo libero connesse alla residenza stessa quali: campo da tennis, elementi di arredo degli spazi verdi.

## CAPITOLO VIII

### **ZONE OMOGENEE F: PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINATE AI SERVIZI E ALLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, ALL'ISTRUZIONE, AL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E A PARCO**

#### **Art. 47 ZONE F**

##### **Zone per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.**

Le zone per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico comprendono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature di interesse collettivo, pubbliche o di uso pubblico.

#### **Art. 48 SOTTOZONA F1**

##### **Zona per attrezzature per l'istruzione**

La sottozona F1 comprende le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie ecc., oltre all'eventuale abitazione per il custode.

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

##### **48.1. Attuazione del P.R.G.**

In queste zone la presente Variante al P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

La realizzazione degli interventi trasformativi è di competenza degli Enti Pubblici preposti. L'Amministrazione Comunale può, tuttavia, consentire a privati la realizzazione delle attrezzature previste, subordinandola alla stipula di una convenzione che ne garantisca l'uso pubblico.

Per gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia; fanno eccezione gli edifici per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione.

All'interno delle Zone F1 gli interventi trasformativi devono attuarsi nel rispetto delle destinazioni previste. Qualora le singole zone non siano utilizzate nella loro interezza, le parti restanti possono essere utilizzate per la realizzazione di attrezzature e servizi diversi da quelli previsti.

Le sottozone F1 non possono essere utilizzate per insediamenti residenziali, fatte salve le abitazioni per i custodi delle attrezzature stesse.

##### **48.2. Parametri urbanistici**

##### **ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE**

		IF mc./mq.	IC %	h. max ml.
1	- asilo nido	==	==	==
2	- scuola materna	==	==	==
3	- scuola elementare	==	==	==
4	- scuola dell'obbligo	==	==	==
5	- scuola superiore o specializzata	==	==	==
6	- università	==	==	==
	se istituti privati	2	30	7,50

Vale la normativa specifica per ogni tipologia di struttura per l'istruzione.

#### **Art. 49 SOTTOZONA F2**

##### **Zona per attrezzature di interesse comune**

La sottozona F2 comprende le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, sanitarie, assistenziali, religiose, uffici pubblici, ecc.

##### **49.1. Attuazione del P.R.G.**

In queste sottozone la presente Variante al P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

La realizzazione degli interventi trasformativi è di competenza degli Enti Pubblici preposti. L'Amministrazione Comunale può, tuttavia, consentire a privati la realizzazione delle attrezzature previste, subordinandola alla stipula di una convenzione che ne garantisca l'uso pubblico.

Per gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia; fanno eccezione gli edifici per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione.

All'interno delle Sottozone F2 gli interventi trasformativi devono attuarsi nel rispetto delle destinazioni previste, fatte salve le costruzioni strettamente connesse alle funzioni della zona (attrezzature di ristoro), per le quali gli spazi di sosta relativi andranno dimensionati secondo le normative vigenti in base alla zonizzazione e alla destinazione d'uso commerciale. Qualora le singole zone non siano utilizzate nella loro interezza, le parti restanti possono essere utilizzate per la realizzazione di attrezzature e servizi diversi da quelli previsti.

Le Zone F2 non possono essere utilizzate per insediamenti residenziali, fatte salve le abitazioni per i custodi delle attrezzature stesse (massimo 500 mc) (adeguato con D.G.R. n. 3254 del 15.10.2004).

#### 49.2. Parametri urbanistici ATTREZZATURE RELIGIOSE

		IF mc./n	IC %	h. max r
9	- chiese	==	==	==
10	- centri religiosi e dipendenze	2	30	10
11	- conventi	2	30	10
2A	- Scuola materna parrocchiale	==	==	==

#### ATTREZZATURE PER LE ATTIVITÀ CULTURALI E ASSOCIATIVE

		IF mc./n	IC %	h. max r
14	- museo	==	==	==
15	- biblioteca	==	==	==
16	- centro culturale	==	30	10
17	- centro sociale	==	30	==
18	- sale riunioni, mostre, etc.	==	30	10

#### ATTREZZATURE PER LO SVAGO, LO SPETTACOLO, ECC.

		IF mc./m	IC %	h. max r
21	- cinema	==	30	==
22	- teatro	==	30	==
23	- sala manifestazioni	==	30	7,50
24	- sala da ballo	2	30	7,50
25	- spettacoli viaggianti	==	==	==

#### ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA

		IF mc./m	IC %	h. max r
27	- case per anziani	2	30	10
28	- centro anziani	2	30	10
29	- case accoglienza per immigrati	1,50	30	7,50

#### ATTREZZATURE SANITARIE

		IF mc./m	IC %	h. max r
30	- farmacia	2	30	7,50
31	- servizio sanitario di quartiere	==	==	==
32	- centro sanitario poliambulatoriale	==	==	==
33	- casa di cura	==	==	==
34	- ospedale	==	==	==
35	- ambulatorio comunale	==	==	==
36	- cimiteri	==	==	==

#### ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE

		IF mc./m	IC %	h. max r
37	- municipio	==	==	==

38	-	delegazione comunale	==	==	==
39	-	uffici pubblici in genere	3	50	==
40	-	banche, borse, sportelli bancari	3	50	==
41	-	centro servizi aree produttive	1	30	==

#### ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA SICUREZZA

			IF mc./m	IC %	h. max nr
43	-	caserma carabinieri	3	50	==
44	-	uffici e caserme pubblica sicurezza	3	50	==
45	-	caserma vigili del fuoco	3	50	==
46	-	caserme in generale	3	50	==
47	-	carceri	3	50	==
48	-	uffici e caserme guardia di finanza	3	50	==
49	-	uffici e caserme guardia forestale	3	50	==

#### ATTREZZATURE PER LE TELECOMUNICAZIONI

			IF mc./m	IC %	h. max nr
52	-	ufficio postale	3	==	==
53	-	telefono pubblico	3	==	==
54	-	impianti telefonici	2	40	7,50
55	-	radio e televisione	3	==	==

(oss. n. 25 respinta con D.G.R. n. 3254 del 15.10.2004)

#### ATTREZZATURE PER IL COMMERCIO

			IF mc./m	IC %	h. max nr
58	-	centro vendita o supermarket	2,50	40	10
59	-	mercato	==	50	==
60	-	esposizioni e fiere	==	50	==
61	-	cantine sociali	==	30	==
62	-	centro commerciale	==	40	==

#### ATTREZZATURE RICETTIVE

			IF mc./m	IC %	h. max nr
72	-	albergo	2,50	25	==
72a	-	casa albergo - residence	1,50	25	==
73	-	stazione ferroviaria	==	==	==
74	-	stazione autolinee extraurbane	==	20	==
75	-	stazione di rifornimento e servizio	==	10	==
76	-	porto	==	==	==
77	-	porto turistico	==	==	==
78	-	autoporto	==	20	==
79	-	aeroporto	==	==	==
80	-	officina	==	30	==
81	-	scalo merci	==	40	==

### Art. 50 SOTTOZONA F3/1 Zona a verde pubblico attrezzato

La Sottozona F3/1 comprende le parti piantumate del territorio comunale, allestite con attrezzature destinate al gioco dei bambini e alla ricreazione nel verde.

In questa sottozona è vietata qualsiasi costruzione, fatte salve le costruzioni strettamente connesse alle funzioni della zona (impianti per il gioco, attrezzature di ristoro, ricreative e culturali, ecc.).

Le attrezzature devono rispettare l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 0,1.

#### 50.1. Attuazione del P.R.G.

La realizzazione delle Sottozone F3/1 è di competenza comunale e, in subordine, privata, se convenzionata. La gestione da parte di privati di tali zone è subordinata alla stipulazione di un'apposita convenzione con l'Ente Pubblico.

L'attuazione di queste sottozone deve avvenire sulla base di progetti esecutivi, finalizzati a definirne le caratteristiche e i modi d'uso. Tali progetti devono descrivere in modo

dettagliato i tipi di piantumazioni, il loro posizionamento, il trattamento degli spazi scoperti, il posizionamento dei percorsi e degli spazi di sosta, le attrezzature e le modalità di formazione degli spazi lastricati, le reti di illuminazione, comprensive di una puntuale descrizione dei corpi illuminati, e le reti di irrigazione.

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

## 50.2. Parametri urbanistici

### ATTREZZATURE IL TEMPO LIBERO

		IF mc./	IC %	h. ma
82	-			
83	-			
84*	-			
85	-			
86	-			

*\*Var. 22/2009- impianti sportivi di base di vigardolo:*

- eventuali futuri posti auto da realizzarsi nell'area in parola siano in materiale drenante con sottofondo che ne mantenga l'efficienza di drenaggio;
- nel caso di futuri interventi nell'area in argomento i quali prevedano una trasformazione del territorio superiore a 0,1 ha, anche se non in variante al PRG, siano sottoposti a parere di questa Unità Periferica regionale con allegato apposito studio di compatibilità idraulica e copia del presente parere.

#### Art. 51 SOTTOZONA F3/2

##### **Zona per il verde pubblico attrezzato di decoro stradale e/o posto lungo i corsi d'acqua**

La sottozona F3/2 comprende quella parte del territorio comunale, opportunamente individuata negli elaborati grafici della presente Variante al P.R.G., posta lungo il corso dei canali, che assume il carattere di verde pubblico attrezzato per la sosta e il tempo libero.

L'attuazione di queste sottozone deve avvenire sulla base di progetti esecutivi, finalizzati a definirne le caratteristiche e gli eventuali modi d'uso. Tali progetti devono descrivere in modo dettagliato i tipi di piantumazioni, il loro posizionamento, il trattamento degli spazi scoperti, il posizionamento di percorsi pedonali e ciclabili nonché degli spazi di sosta e delle attrezzature, ecc.

#### Art. 52 SOTTOZONA F3/3

##### **Zona per attrezzature sportive**

La Sottozona F3/3 comprende la parte del territorio comunale destinata all'installazione di impianti sportivi e di altre attrezzature per il tempo libero.

In questa sottozona sono ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti (locali di ristoro, eventuali sedi di associazioni sportive da ricavarsi all'interno degli edifici esistenti, ivi compresi gli alloggi per il personale di custodia per un massimo di 500 mc., i locali adibiti a servizi igienici, gli spogliatoi e le docce, ecc.).

La capacità edificatoria dei locali di ristoro o dei locali destinati a sedi di associazioni sportive e residenza per il personale di custodia è determinata caso per caso, conformemente alle caratteristiche delle opere da attuare, ma non deve mai essere superiore all'indice fondiario di mc/mq. 0,1.

La superficie di riferimento per la determinazione dell'indice fondiario da applicare non è riferita alle singole proprietà, bensì alla dimensione complessiva dell'area, come individuata nella cartografia della presente Variante al P.R.G.

I distacchi devono essere conformi a quanto stabilito per le Zone C2.

### 52.1. Parametri urbanistici ATTREZZATURE SPORTIVE

		IF mc./n	IC %	h. max r
84	impianti sportivi di base			
85	impianti sportivi agonistici			
86	parco urbano			
88	campi da tennis			
89	piscine			
90	palestre			
91	percorsi attrezzati			
92	parchi extraurbani			
93	attrezzature sportive private di uso pubblico	2	30	7,50

- Altezza massima: ml. 8,00, salvo diverse e documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti.

-Superficie dei parcheggi primari: non inferiore al 10% dell'area di intervento, in aggiunta agli standard relativi alle attività commerciali.

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

Nelle zone agricole gli impianti sportivi devono essere ricavati nell'area di stretta pertinenza dell'edificio principale, entro il limite dell'aggregato abitativo (sono escluse le piscine).

Devono essere rispettate e le distanze previste per le singole zone.

La loro costruzione é subordinata al rilascio di permesso di costruire.

### Art. 53 SOTTOZONA F2 Zona per attrezzature tecnologiche

Le zone per le attrezzature tecnologiche devono essere individuate all'interno dei diversi ambiti urbani oggetto di S.U.A. All'interno di tali zone possono essere realizzate le opere necessarie al funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse possono altresì essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine telefoniche e per l'energia elettrica, depositi, magazzini, officine, ecc. previa verifica di compatibilità igienico-sanitaria con le Z.T.O adiacenti.

Le distanze dai confini e dai fabbricati devono essere rispettivamente non inferiori a ml. 5,00 e a ml. 10,00. Distanze maggiori possono essere definite in relazione alle specifiche caratteristiche delle diverse attrezzature tecnologiche.

E' consentita la sopraelevazione o la sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopra citate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.

### 53.1. Parametri urbanistici ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

		IF mc./n	IC %	h. max r
63	impianti idrici	==	==	==
64	impianti gas	==	==	==
65	impianti Enel	==	==	==
66	mattatoi	==	30	==
67	impianti depurazione	==	==	==
68	impianti incenerimento	==	==	==
69	impianti trattamento rifiuti	==	==	==
70	pubbliche discariche	==	==	==

### Art. 54 SOTTOZONA F4 Zona per i parcheggi

La sottozona F4 comprende quella parte del territorio comunale vincolata alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli e delle persone. Qualora non indicato nelle tavole della presente Variante al P.R.G., le modalità di esecuzione dei parcheggi devono corrispondere a quanto di seguito prescritto.



Gli spazi pubblici per la sosta e la manovra degli autoveicoli devono essere realizzati secondo le prescrizioni quantitative e di localizzazione fissate dal P.R.G.

Nella progettazione e realizzazione delle Sottozone F4 si deve tenere conto di criteri che garantiscano la sicurezza sia del traffico sulla rete viaria, a cui sono collegati, sia delle manovre di stazionamento. La dimensione minima di un posto macchina deve rispettare l'art. 11 delle N.T. Deve, inoltre, essere ricercata la connessione con i percorsi pedonali.

Nel caso di parcheggi funzionalmente connessi all'utilizzazione di strutture pubbliche e di carattere sociale e collettivo, devono essere rispettate le disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui agli artt. 4, 5 e 6 del D.P.R. 384/78.

#### 54.1. Parametri urbanistici

##### PARCHEGGI

		IF mc./l	IC %	h. ma
95	area parcheggio	==	==	==
96	autorimesse	2	30	==
97	autosilo	2	30	==

#### 54.2. Parcheggi privati

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

Limitatamente alle sole Zone A, B, D, E, i posti auto possono risultare come posti auto scoperti situati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi.

Nel caso di interventi di cambio di destinazione d'uso senza opere, che comportino aumento del carico di traffico, i posti auto possono essere ricavati in aree appositamente asservite e convenzionate a tale uso.

#### 54.3. Parcheggi di urbanizzazione primaria

Nelle zone edificate, qualora avvengano modifiche di destinazione d'uso che prevedano l'insediamento delle funzioni di seguito riportate, devono essere garantite superfici a parcheggio di misura non inferiore a quelle sotto indicate.

- Alberghi: mq. 40/mq. 100 di Superficie Utile (S.U.).
- Abitazioni collettive (collegi, convitti, case albergo): mq. 10/mc. 100 di volume edificabile.
- Supermercati e centri commerciali integrati aventi superficie lorda di pavimento superiore a mq. 200: mq. 40/mq. 100 di superficie lorda di pavimento per le zone di completamento e 50mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per le zone di espansione. E' comunque fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 37/99 (adeguato con D.G.R. n. 3254 del 15.10.2004).
- Esposizioni, mostre, fiere: mq. 40/mq. 100 di S.U.
- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo: mq. 40/mq. 100 di S.U.
- Uffici, studi professionali, funzioni direzionali, qualora concorrano a determinare, all'interno dell'edificio in cui insistono, una superficie lorda di pavimento complessiva destinata a tale uso, superiore a mq. 400,00: mq. 40/mq. 100 di superficie lorda di pavimento per le zone di completamento e 50 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per le zone di espansione (adeguato con D.G.R. n. 3254 del 15.10.2004).

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

- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 90°:  
profondità = ml. 5,00.  
larghezza corsia di alimentazione = ml. 6,00.
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 60°:  
profondità = ml. 5,50.  
larghezza corsia di alimentazione = ml. 3,80;
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 45°:  
profondità = ml. 5,50.  
larghezza corsia di alimentazione = ml. 4,00.
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 30°:  
profondità = ml. 5,00.

- larghezza corsia di alimentazione = ml. 3,00.  
- Rispetto al filo stradale, posizione parallela, "in fila indiana":  
profondità = ml. 2,50.  
larghezza corsia di alimentazione = ml. 2,50.  
I parcheggi pubblici o di uso pubblico, laddove previsto, devono essere alberati.

#### **54.4. Parcheggi alberati**

Per parcheggio alberato si intende l'area attrezzata in cui i limiti e le aiuole di separazione delle corsie di parcheggio degli automezzi sono opportunamente piantumate con specie ad alto fusto, scelte fra quelle sotto indicate, di altezza non inferiore al ml. 4,50, o con il tronco di diametro non inferiore a cm. 15, misurato a ml. 1,00 dal colletto (dal suolo).

- Acer campestre (Acer campestre - Oppio)
- Acer platanoides (Acer riccio)
- Aesculus hippocastanum (Ippocastano)
- Carpinus betulus (Carpino bianco)
- Celtis australis (Bagolaro)
- Fraxinus excelsior (Frassino maggiore)
- Platanus hybrida (Platano)
- Platanus orientalis (Platano orientale)
- Platanus occidentalis (Platano americano)
- Populus alba pyramidalis (Pioppo bianco)
- Populus nigra "Pyramidalis" (Pioppo nero)
- Populus nigra "Italica" (Pioppo cipressino)
- Quercus robur (Farnia)
- Quercus robur "Pyramidalis"
- Salix alba (Salice bianco)
- Salix viminalis (Vimine)
- Tilia cordata (Tiglio selvatico).

L'alberatura deve essere realizzata con la messa a dimora delle specie di cui sopra, in aiuole di lato non inferiore al ml. 1,80. Tali aiuole devono essere poste nel numero minimo di una ogni due corsie di parcheggio e sosta. Le aiuole concorrono alla determinazione delle superfici a standard per il verde attrezzato e a parco, qualora la loro superficie complessiva non sia inferiore a mq. 13,00.

#### **Art. 55 SOTTOZONA F2 Zona cimiteriale**

La Sottozona F2 comprende quella parte del territorio comunale destinata alle attrezzature cimiteriali.

In questa sottozona ogni intervento deve essere conforme ai requisiti di legge in materia di polizia mortuaria.

Oltre tali aree si estende la fascia di rispetto, definita negli elaborati grafici del P.R.G. e richiamata al § 3 del precedente Art. 19.

## CAPITOLO IX

### VARIE

#### **Art. 56 ZONA FERROVIARIA**

Comprende le aree occupate dalla stazione ferroviaria esistente e sono riservate alle opere e alle costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.

#### **Art. 57 INFRASTRUTTURE VIARIE**

Le aree destinate alle infrastrutture viarie comprendono la sede stradale ivi inclusi banchine e marciapiedi se previsti, nodi stradali, ecc.

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

Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area con punti fissi di linee e di livello devono essere approvati e verificati sul luogo dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere previste dal presente articolo sono soggette a permesso di costruire, se attuate da privati.

#### **Art. 58 PERCORSI PEDONALI E CICLABILI**

I tracciati dei percorsi ciclabili e pedonali individuati sono descritti negli elaborati della presente Variante al P.R.G.

I tracciati dei percorsi ciclabili e pedonali devono essere realizzati secondo le indicazioni dimensionali di cui all'art. 4 della D.G.R. n. 8018/91.

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

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

##### **58.1. Percorsi pedonali e ciclabili di connessione tra le principali attrezzature urbane**

I percorsi, di cui al presente § svolgono l'importante funzione di connessione tra le aree abitative localizzate nelle diverse frazioni e nel territorio agricolo e le principali attrezzature urbane: scuole, asili, giardini, palestre, piscine, zone per lo sport, ambulatori, pubblici uffici, ecc.

La loro attuazione assume una fondamentale importanza nel riequilibrio della struttura insediativa comunale: devono, quindi, essere concepiti come opere pubbliche di rilevante interesse sociale ed economico.

La realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili, di cui al presente §, deve essere oggetto di un preventivo progetto paesaggistico, anche parziale, e di un conseguente progetto esecutivo finalizzato non solo a risolvere gli aspetti tecnico-costruttivi, ma anche alla loro valorizzazione come opere che devono concorrere alla riqualificazione del paesaggio agrario.

##### **58.2. Percorsi agrituristici pedonali, ciclabili, equestri**

I percorsi del presente § integrano e completano le finalità dei percorsi descritti al precedente § connettendo le aree abitative e le attrezzature urbane con il territorio agricolo, che, in tal modo, viene proposto e valorizzato come bene paesaggistico, ambientale e culturale.

La realizzazione dei percorsi agrituristici pedonali, ciclabili, equestri, non deve comportare la realizzazione di opere che modifichino il loro stato e deve essere attuata con la messa in essere di contratti tra il Comune e i privati, finalizzati alla concessione alla libera percorrenza di capezzagne, strade, sentieri, argini, golene di proprietà privata.

La salvaguardia di questi percorsi deve essere sempre garantita dalla costante osservanza del quarto comma del presente art. 58.

#### **Art. 59 ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO**

L'allineamento obbligatorio é definito dalla linea lungo la quale, obbligatoriamente, deve sorgere l'edificio, ossia lungo la quale deve svilupparsi almeno il 70% del fronte dello stesso.

#### **Art. 60 VINCOLI**

Negli elaborati grafici della presente Variante al P.R.G. sono riportati gli ambiti del territorio comunale sottoposti a vincoli derivanti da leggi statali e/o regionali, le aree e gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1497/39, 1089/39, 431/85 e successive modifiche e integrazioni. In tali ambiti gli interventi consentiti sono descritti nei singoli articoli, nel rispetto delle vigenti leggi.

Vincolo cimiteriale: Art. 20, §3.

Vincolo paesaggistico L.R. 431/85: Art. 21 e 22.

#### **Art. 61 EDIFICI CONDONATI**

Gli edifici condonati ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina della zona in cui insistono.

Questi edifici, pur nel mantenimento delle superfici e del volume condonati, possono:

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

#### **Art. 61 Bis PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

##### **Nota della C.T.R. del 04.08.2004 allegata alla D.G.R. n. 3254 del 15.10.2004**

“Si ritiene, altresì, opportuno evidenziare che, qualora si preveda la presenza d'insediamenti abitativi nelle aree definite “ambito agricolo periurbano”, siano rispettate per gli stessi le distanze previste dalle D.G.R. per gli allevamenti zootecnici, al fine di evitare inconvenienti igienico-sanitari”.

##### **Nota della C.T.R. del 04.08.2004 allegata alla D.G.R. n. 3254 del 15.10.2004**

“Le aree di variante ricadono in terreni classificati mediocri dalla carta delle penali ai fini edificatori. In esse l'edificabilità è possibile, ma richiede localmente interventi specifici che eliminino i fattori penalizzanti. Per quanto riguarda la realizzazione di locali interrati, è opportuno effettuare un'analisi preliminare delle caratteristiche idrogeologiche e geotecniche del sottosuolo”.

##### **Nota del Consorzio Medio Astico Bacchiglione del 24.10.2006 allegata a Variante n.12/2006.-**

“- laddove risulti possibile, sia fatto obbligo di realizzare superfici e trincee drenanti, in termini di dimensioni e quantità, che facciano confluire nella falda superficiale le acque meteoriche previo passaggio in vasche di prima pioggia;

- allo scopo di smaltire per dispersione le acque meteoriche provenienti dalla realizzazione di nuovi fabbricati, tutte le nuove aree pavimentate dovranno essere realizzate con un pacchetto filtrante sopraelevato rispetto al piano campagna;

- in particolari casi, dove non sia possibile realizzare sistemi di smaltimento in pozzi disperdenti, dovranno essere previste adeguate zone verdi, opportunamente sistemate e sagomate, idonee all'utilizzo come bacini di laminazione delle acque pluviali provenienti da particolari eventi meteorici;”

**Nota del dirigente regionale del 28.06.2006 allegata alla D.G.R. n. 3238 del 17.10.2006**

In relazione ai problemi legati all'inquinamento acustico, dovrà essere predisposto il piano di classificazione del territorio comunale ai sensi dell'art. 3 della L. R. n. 21/99. Tale classificazione dovrà seguire i criteri previsti dal DPCM 01.03.1991 e dalla D.G.R. n. 4313 del 21.09.1993 (BUR n. 88 del 19.10.93). Inoltre per la progettazione di strade, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove siano installati macchinari o impianti rumorosi, nonché nella progettazione di impianti sportivi e ricreativi e nelle altre ipotesi previste dall'art. 8, commi 2° e 3° della L. n. 447/96 si richiama il rispetto degli obblighi previsti dal suddetto art. 8 della legge n. 447 del 24.07.1996.

**Nota del ULSS 6 di Vicenza del 27.05.2005 prot.n. 30867 SISP.**

Qualora il Comune abbia predisposto la Valutazione di impatto acustico di cui al comma 2 dell'art. 8 della Legge 26.10.1995 n. 447, è necessaria per i nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere stradali la valutazione revisionale del clima acustico (art. 8, comma 3, Legge 447/1995).

---

## CAPITOLO X

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 62 ABROGAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE**

Con l'approvazione del presente Variante al P.R.G. decadono le prescrizioni di zone e tutti gli strumenti urbanistici comunali in contrasto con esso.

#### **Art. 63 VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ**

I vincoli di inedificabilità gravanti sulla Zona Omogenea E e relative sottozone, connessi a licenze edilizie o concessioni a edificare già rilasciate, rimangono confermati qualora la presente Variante al P.R.G. non preveda una diversa destinazione per detta Zona e relative sottozone.

#### **Art. 64 CONCESSIONI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.R.G.**

Con l'approvazione della presente Variante al P.R.G., decadono le concessioni in contrasto con le previsioni dello stesso, fatte salve le concessioni le cui opere sono iniziate precedentemente e vengono completate entro tre anni dal loro inizio.

#### **Art. 65 FRAZIONAMENTI**

Qualora un'area interna a una zona omogenea, sulla quale insistono delle costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area a essi asservita deve rispettare gli indici e i vincoli di zona.

#### **Art. 66 MANUFATTI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LA PRESENTE VARIANTE AL P.R.G.**

I manufatti esistenti, in contrasto con quanto previsto dalla presente Variante al P.R.G., possono essere adeguati a quanto disposto dalla Variante stessa.

#### **Art. 67 DEROGHE**

Eventuali deroghe sono previste esclusivamente ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85.

#### **Art. 68 MISURE DI SALVAGUARDIA**

L'adozione della presente Variante al P.R.G. rende obbligatoria l'applicazione delle normali misure di salvaguardia, secondo quanto disposto all'art. 71 della L.R. 61/85, a partire dalla data della sua adozione.

---