

## **VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

---

**Le modifiche ed integrazioni apportate da Del . G.R. Veneto n° 1652 del 22/06/2001 sono contraddistinte da scritte in grassetto e notazione M.R. sul margine.**

---

# **PARTE PRIMA**

## **DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

### **TITOLO I°**

---

#### **INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

##### **Articolo 1 - INDICI DI FABBRICAZIONE**

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

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

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

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare, piano per insediamenti produttivi, ecc., e va applicato alla superficie territoriale, come di seguito definita.

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

Per superficie territoriale si intendono le aree per l'urbanizzazione primaria e la superficie fondiaria, escluse solo le aree di standards risultanti zonizzate nel P.R.G. e le strade esistenti e di progetto, indicate nel P.R.G. come viabilità primaria e secondaria.

Per le nuove costruzioni, esclusi gli ampliamenti, lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%, ai sensi art. 23 L.R. 61/1985, per le zone residenziali, sia di completamento che di progetto.

Le densità fondiarie esposte ai successivi articoli, distintamente zona per zona, costituiscono la densità massima.

## **Articolo 2 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

All'entrata in vigore del nuovo P.R.G., ogni volume edilizio esistente o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le concessioni a edificare sono subordinate alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto di vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire, da aggiornare su planimetria "ad hoc", da parte del Comune.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del nuovo P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica, ad eccezione di quanto disposto dalla Legge Regionale 24/1985.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore Generale, deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori, come peraltro già precisato da art. 31 L. 765/1967 e da art. 18 L. 47/1985.

## **Articolo 3 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI**

- a) Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurata in proiezione orizzontale.
- b) Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzi fino a ml. 1,40, le scale aperte interessanti non più di un piano, i locali interrati senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione.
- c) Altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota media del terreno prima della sua definitiva sistemazione e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse o non siano orizzontali, l'altezza è riferita alla media delle 2 quote alle quali è prevista la costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

- d) Altezza delle fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.
- e) Volume del fabbricato: è il volume del solido emergente dal terreno, oltre ml. 1,20 dal piano di campagna, ad eccezione di porticati soggetti ad uso pubblico, anche se con sovrastante costruzione e dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.), salvo quanto precisato all'art. 53 del R.E.  
Sono da considerarsi "volumi tecnici" il volume del tetto, se non é abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al disopra delle linee di gronda.  
Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.  
I locali completamente interrati non concorrono alla formazione del volume.
- f) Numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.
- g) Distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del ciglio stradale, come definito da art. 2, D.M. 2 aprile 1968 ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistente e previsti (strade, marciapiedi, piazze), nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, fossati, ecc.).  
In caso di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi, come previsto dall'art. 878 del Codice Civile.
- h) Distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta (come definito al punto b), dai confini di proprietà; in caso di porticato la distanza dovrà essere calcolata dagli appoggi.  
La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.  
Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura; per i locali ricavati al di sotto del livello del suolo, le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.  
E' vietata la residenza.
- i) Distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata radialmente in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo.
- l) Portico soggetto ad uso pubblico: è quello spazio percorribile dal pubblico, con accesso diretto dalla strada o da spazio pubblico, di cui al precedente articolo 56, e per il quale ci sia l'impegno a vincolarne l'uso perpetuo, con atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità; in corrispondenza dei portici di uso

pubblico, non saranno autorizzate recinzioni di proprietà o cancelli, in modo da consentire effettivamente l'uso del portico da parte del pubblico.

#### **Articolo 4 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI**

Per tipologia dei fabbricati si intende la costanza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volumi abitabili, ai rapporti planivolumetrici con il lotto sul quale insistono, nonché alla configurazione dei profili prospettici.

In particolare si individuano le seguenti categorie tipologiche:

##### **TIPOLOGIE ESTENSIVE:**

Isolata: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini, ma può avere anche un lato in aderenza; si configura con una volumetria media variabile dai 600 mc. ai 1.500 mc. ed è tipico della categoria catastale dei villini.

Binata: è quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente come insieme di due edifici simmetrici o ripetitivi; per quanto riguarda l'altezza delle fronti e le distanze, presenta gli stessi rapporti riferiti per la tipologia isolata; per quanto riguarda la volumetria mediamente non supera i 2.000 mc.

Schiera: è quella sequenza di edifici che si configura chiaramente come ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, però con caratteristiche formali unitarie.

La schiera può essere di tipo lineare, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallelamente alla strada; al fine di evitare l'effetto di cortina unica, può essere prescritto lo sfalsamento tra i singoli moduli edilizi.

La schiera può essere di tipo composto, quando l'aderenza tra i vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza, determinando spazi articolati ed eventuali cortili.

##### **TIPOLOGIE INTENSIVE:**

A blocco: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente l'altezza delle fronti, rispetto all'ingombro planimetrico; è generalmente costituito da vani scala centralizzati dal quale avviene l'accesso ai vari appartamenti.

In linea: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti, rispetto agli altri parametri; è generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari, e presenta in genere altezze delle fronti omogenee; al fine di evitare l'effetto di cortina unica incombente, può essere prescritta la lunghezza massima delle fronti.

Composta: è quel tipo di costruzione costituito da corpi di fabbrica a blocco ed in linea, accostati in modo vario; può essere anche articolato nelle altezze delle fronti, pur in una unitarietà compositiva volumetrica, che deve emergere dalla configurazione prospettica.

#### **TIPOLOGIE A CARATTERE AMBIENTALE**

A cortina: è quel tipo di costruzione preesistente, che si configura come una cortina continua di fabbricati, con sviluppo lineare lungo le strade o le vie; in essa è chiaramente leggibile la continuità delle murature su strada, realizzatasi con costruzioni successive in aderenza; per quanto riguarda la linea di gronda essa può essere differenziata per i vari fabbricati, ma generalmente il profilo prospettico risulta poco differenziato in altezza.

## TITOLO II°

---

### ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

#### **Articolo 5 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale è attuato mediante strumenti urbanistici che sono:-

- 1) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:
  - a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
  - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
  - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
  - d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R. i.p.);
- 2) i piani di iniziativa privata comprendenti:
  - a) i Piani di Lottizzazione (P.L.);
  - b) i Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R. i.p.).

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita.

All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale, il Comune potrà con deliberazione consiliare sentito il parere della Commissione Edilizia, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico.

Il P.R.G. può essere realizzato anche tramite intervento diretto, ossia con il rilascio di concessioni edificatorie singole, per le zone A, B, in conformità alle prescrizioni di zona.

#### **Articolo 6 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI**

Gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo hanno prevalentemente lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento"; i Piani di Recupero hanno peraltro lo scopo di definire sistemi e modi di intervento per il riuso di fabbricati o isolati.

Per i vari strumenti attuativi sopraelencati, i criteri di formazione, gli elaborati necessari e le modalità di attuazione, sono elencati agli articoli 12 (P.P.), art. 13 (P.E.E.P.), art. 14 (P.I.P.), art. 15 (P.R.), art. 16 (P.L.), della legge R. 61/1985, nonché gli articoli 25 e 26 stessa legge per quanto attiene i rapporti di dimensionamento e la dotazione di spazi pubblici e all'art. 63 per quanto attiene la convenzione.

## Articolo 7 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili, per le zone di espansione; sono altresì obbligatori ogni qualvolta sia necessaria la realizzazione di nuove opere, di urbanizzazione primaria e/o secondaria, salvo applicazione di art. 11, L. 10/1977.

Nelle zone soggette ad obbligatoria formazione del piano di lottizzazione, nonché per ogni altra area interessata dal Piano Regolatore Generale, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 28 della legge 27 agosto 1942 n. 1150, possono proporre un piano di lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

Per le aree residenziali di espansione, detta zona preferibilmente non dovrà essere inferiore a mq. 10.000, salvo motivate esigenze o situazioni; per le aree residenziali di completamento, l'estensione del piano potrà essere minore, ma sempre estesa ad una unità organica.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal Piano regolatore;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, definita anche mediante planivolumetrico;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria e le relative opere, salvo quanto previsto da L.R. 61/1977 e 61/1985.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml. 6 per strade che servono non più di 4 lotti; i marciapiedi devono avere larghezza adeguata alla funzione della strada, ed in ogni caso non inferiore a ml. 1,00; può essere consentito prevedere un solo marciapiede, quando si tratti di strada di distribuzione interna.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza fino ad un minimo di ml. 4,00.

In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme del presente regolamento.

Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato.

Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono prevedere pertanto piste di accelerazione e decelerazione, isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale ed idonea illuminazione.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5,50 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2; devono essere convenientemente sistemati o preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi primarie di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal Piano Regolatore.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo un progetto da concordare con il Comune.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole d'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui all'art. 63 della L.R. 61/1985.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto d) del presente articolo, devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi; una quota non inferiore al 50% dei parcheggi, dovrà avere profondità di ml. 10,00.

## **Articolo 8 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Il Piano di Recupero, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, è lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate dal Piano Regolatore Generale, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e di aree, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

Per quanto non stabilito nelle norme di zona del P.R.G. si applicano ai Piani di Recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati della vigente legislazione regionale ed in particolare da art. 15 L.R. 61/1985.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Piano di Recupero e i termini per l'eventuale istituzione del Consorzio e la presentazione del progetto, sono deliberati o variati con Programma Pluriennale, di Attuazione o, nei Comuni sprovvisti, con provvedimento del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953 n. 62.

Il Piano di Recupero è di iniziativa pubblica quando è redatto dal Comune; è di iniziativa privata quando è redatto e presentato al Comune da privati; diviene un Piano di Recupero d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo fra i soggetti interessati ai sensi dell'articolo 61, L.R. 61/1985.

Il Piano di Recupero è formato da tutti gli elaborati cartografici necessari in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti all'art. 12, L.R. 61/1985, dall'elenco catastale delle proprietà, nonché, quando si tratti di Piano di Recupero di iniziativa privata, dalla convenzione di cui all'art. 63, L.R. 61/1985.

La concessione per le opere previste dal Piano di Recupero di iniziativa privata è rilasciata dopo la stipula della predetta convenzione.

In ogni caso è parte integrante del Piano di Recupero l'indagine conoscitiva preliminare contenuta in allegato negli elaborati dello stato di fatto, per garantire che il piano stesso non contrasti con l'eventuale valore di bene ambientale e architettonico della zona.

## **Articolo 9 - GLI STRUMENTI DI COORDINAMENTO: IL COMPARTO**

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme un'unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto e i termini per la costituzione del Consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione, sono stabiliti da un piano urbanistico attuativo, ma possono essere deliberati o variati anche separatamente, con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Esso può estendersi a parti di un Piano di Recupero o di un Piano Particolareggiato o di un piano urbanistico attuativo d'ufficio, oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del Piano Regolatore Generale.

Il Consorzio di Comparto è costituito mediante atto notarile sottoscritto dai soggetti interessati, ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.

Sono integralmente richiamate le modalità di formazione e di attuazione contenute nell'art. 62, L.R. 61/1985.

#### **Articolo 10 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Il Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Per gli innesti valgono le disposizioni col precedente articolo 105.

#### **Articolo 11 - INTERVENTO DIRETTO**

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dalle previsioni di Piano Regolatore Generale, le stesse saranno di norma attuate per intervento diretto, mediante concessione od autorizzazione ai sensi dell'art. 76 della L.R. 61/1985, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano Regolatore e dal presente regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alle leggi 28 gennaio 1977 n. 10 e 27/06/1985, n. 61.

Con la concessione edificatoria ed autorizzazione, di cui al precedente comma, come modalità esecutiva delle stesse, il Sindaco potrà, su conforme parere della Commissione Edilizia, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche particolari, architettoniche o di rilevanza storica di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui alla legge 01/06/1939, n. 1089.

#### **Articolo 12 - COSTRUZIONI IN ADERENZA - DISTANZE DAI CONFINI**

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza ad edifici preesistenti, ossia per le zone A e B, fatto salvo il rispetto di normative di zona più restrittive, è consentito quanto segue:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino ad un limite massimo di altezza consentito dalla normativa posta dal Piano Regolatore Generale, per la zona su cui insiste;

b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare, disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal Piano Regolatore Generale, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Nei casi in cui sia prescritta una distanza dai confini dalle singole norme di zona, è ammesso quanto segue:

- per le zone A e B, è ammessa la possibilità di rilasciare concessione edilizia, per edificare a distanze dai confini inferiori a ml. 5,00, mantenendo invariata la distanza di ml. 10,00 prevista tra fabbricati.

Si precisa che tale deroga dai confini, può essere richiesta solo se in possesso di consenso scritto dal confinante proprietario, espresso in forma di atto notarile regolarmente registrato e trascritto.

### **Articolo 13 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI**

Nelle aree per le quali il Piano Regolatore Generale prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verde, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area di intervento può venire collocata sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal Piano Regolatore Generale, ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata ai servizi di cui al precedente comma, all'interno di ciascuna area di intervento, nelle dimensioni previste dal Piano Regolatore Generale, è considerata come standards globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area di intervento, anche in deroga alle eventuali diverse disposizioni generati che prevedano standards minori.

Qualora, all'interno del singolo strumento urbanistico non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards o le singole previsioni del Piano Regolatore Generale per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree possono essere conferite dai proprietari delle aree al Comune, anche se ricadenti in zone diverse, purché indicate nel Piano Regolatore Generale, come standards corrispondenti agli standards carenti; saranno individuati con la stessa delibera consiliare di cui sopra.

In caso di impossibilità assoluta di prevedere standards secondari, può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

**Articolo 14 - REALIZZAZIONE DEL P.R.G.  
RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI**

La costruzione di nuove strade e gli allargamenti stradali indicati nelle tavole grafiche del P.R.G. possono essere sempre eseguiti con le normali procedure delle leggi vigenti in materia, per la realizzazione pratica del P.R.G.

Tuttavia l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Allo scopo di ottenere determinati allineamenti stradali e di eliminare strozzature o particolari situazioni igieniche, è data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, d'imporre rettifiche sino alla profondità di ml. 5,00 dall'attuale linea di fabbricazione o di recinzione, tutto ciò senza ricorrere al Piano Particolareggiato o alla lottizzazione d'ufficio; tali allargamenti o rettifiche sono consentiti per profondità fino a 5,00 ml., anche se non espressamente indicati nelle tavole di P.R.G.

## **PARTE SECONDA**

### **DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **Articolo 15 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

Al fine di regolare in modo omogeneo gli interventi urbanistici il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee.

All'interno delle singole zone omogenee sottoelencate sono previste differenziazioni sia per la tipologia insediativa che per la densità edilizia, sia per altezza che per distanze dalle strade e dai confini.

Le varie zone omogenee sono evidenziate da una retinatura diversa, ad esclusione delle zone E2, che presentano campitura bianca.

- |               |  |
|---------------|--|
| <b>ZONE A</b> | - Perimetro C.S. (da Atlante C.S. Regionale)             |
|               | - Edifici vincolati ex L. 1089/1939                      |
| A1            | - Zona con edifici ex L. 1089/1939                       |
| A2            | - Zona ambientale originaria                             |
| AR            | - Zona ambientale di riordino                            |
| BA            | - Zona ambientale di salvaguardia                        |
| <b>ZONE B</b> |  |
| B1            | - Zone semiestensive di completamento                    |
| B2            | - Zone estensive di completamento                        |
| BM            | - Zone esistenti di manutenzione                         |
| <b>ZONE C</b> |  |
| C1            | - Zone di parziale completamento                         |
| C1 speciale   | - Zona soggetta a convenzionamento                       |
| C2            | - Zone di espansione                                     |
| C3            | - Zone di completamento di P.E.E.P.                      |
| C4            | - Zone con P.U.A. approvato                              |
| <b>ZONE D</b> |  |
| D1            | - Zone produttive esistenti                              |
| D2            | - Zone produttive di progetto                            |
| D3            | - Zone per attrezzature stradali                         |
| D4            | - Attività produttive puntiformi ex art. 30 L.R. 61/1985 |
| <b>ZONE E</b> |  |
| E2            | - Sottozone agricole E2                                  |
| E3            | - Sottozone agricole E3                                  |
| E4            | - Sottozone agricole E4                                  |
| E/A           | - Tipologie rurali semplici                              |
| E/B           | - Aggregazioni rurali ambientali                         |

- E/AA - Tipologie rurali semplici nell'ambito urbano
- E/BB - Aggregazioni rurali ambientali nell'ambito urbano
- E5/1 - Zona agroindustriale di allevamenti da risanare
- E5/2 - Zona agroindustriale di allevamenti mista
- E6 - Zone umide

- ZONE F**
- F1/F2 - Aree a standards entro zone ambientali
  - F1A/B - Attrezzature scolastiche esistenti e di progetto
  - F2A/B - Attrezzature collettive esistenti e di progetto
  - F3A/B - Aree attrezzate a parco gioco e sport, esistenti e di progetto
  - F4A/B - Parcheggi esistenti e di progetto
  - F5 B - Verde di rispetto e di tutela
  - F6 B - Verde privato vincolato
  - F7A/B - Strade esistenti e di progetto

Le individuazioni di zona sono specificate nei seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 13.1 - P.R.G. - Intero territorio comunale - 1:5.000
- Tav. 13.3.a - P.R.G. - Zone significative - 1:2.000
- Tav. 13.3.b - P.R.G. - Categorie d'intervento - 1:1.000

Qualora vi fosse diversità di rappresentazione negli elaborati a scale diverse, è da ritenersi vincolante la cartografia a scala maggiore, salvo per le sottozone agricole E3 ed E4, qualora presenti solo sulla planimetria di progetto 13.1 in scala 1:5.000.

## **Articolo 16 - DESTINAZIONI DELLE ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali individuate nel P.R.G. di tipo B e C, sono destinate esclusivamente agli insediamenti residenziali; in esse tuttavia sono consentiti i servizi vari della residenza, gli esercizi commerciali, i negozi, gli uffici, i magazzini di modeste dimensioni, i locali di spettacolo e di ritrovo, gli esercizi alberghieri e le attività artigianali di servizio o parzialmente connesse con la residenza, purché non moleste e volumetricamente non incumbenti.

Sono pertanto escluse le industrie, le attività artigianali moleste o volumetricamente incumbenti, i magazzini ed i depositi di grandi dimensioni e tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In particolare, le attività artigianali non moleste, sono consentite esclusivamente al piano terra o seminterrato degli edifici, con un rapporto massimo del 100% rispetto alla superficie di residenza prevista sullo stesso lotto, limitazione prevista solo per le zone di progetto (C1, C2, C3, C4).

Per le destinazioni non residenziali, si richiama l'osservanza del Piano Comunale Carburanti, ex D. Lvo 32/98, approvato con Del. C.C. n. 8 in data 03/05/1999.

## **Articolo 17 - PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO (da Atlante Regionale Centri Storici)**

Sulle planimetrie di P.R.G. in scala 1:1.000 é stata riportata la perimetrazione del Centro Storico rilevata da Atlante Regionale Centri Storici (V. Tab. 13/3b).

In sede di progettazione di P.R.G., essendo stata verificata in loco la permanenza dei caratteri storico-ambientali residui nel Centro Storico, ne è conseguita una lieve variazione al perimetro di contenimento delle zone A1 - A2 - AR - BA.

Nell'ambito delle zone ambientali così definite, gli interventi edilizi ammessi sono quelli corrispondenti alla categoria di appartenenza dell'edificio interessato, così come precisato ai successivi articoli.

Per eventuali zone rimaste escluse dalla nuova delimitazione ricadenti nella perimetrazione del Centro Storico (ex Atlante Regionale C.S.), gli interventi dovranno essere particolarmente documentati per quanto attiene lo stato di fatto, con riproduzioni fotografiche delle fronti esterne su strada ed interne sui cortili; quanto sopra in aggiunta al rispetto della singola normativa di zona in cui ricadono.

In particolare si prescrive che gli interventi relativi alla forometria o ad alterazioni volumetriche, con ampliamenti o sopraelevazioni, potranno essere consentiti qualora migliorativi dello stato di fatto dal punto di vista ambientale, e sempre con il rispetto della normativa di zona e dei materiali tipici; tale miglioramento potrebbe consistere in un allineamento in verticale od orizzontale con il tessuto preesistente, nonché eliminare elementi in contrasto di recente esecuzione, quali poggiosi o corpi aggiuntivi.

In particolare per gli interventi di recupero, si richiama l'osservanza del Piano del Colore, relativo alle linee guida di intervento per gli elementi di facciata, compresi nel Centro Storico di Via Roma, Piazza Galvani e Piazza Tasso, approvato con Del. C.C. n° 8 in data 03/05/1999.

## **Articolo 18 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE A1 - A2 - AR - BA**

La suddivisione della zona di centro storico in ulteriori classificazioni corrisponde ad una lettura diversificata delle preesistenze architettoniche ambientali, in ordine alla permanenza dei caratteri morfologici residui.

Le zone identificate sono le seguenti:

### A1 - ZONA A CON EDIFICI VINCOLATI A L. 1089/1939

In tale zona, di elevato valore storico architettonico, sono possibili solo interventi di restauro, di manutenzione e di limitate ristrutturazioni.

### A2 - ZONA AMBIENTALE ORIGINARIA

In tale zona, ove permane il tessuto ambientale originario, sono possibili interventi ex novo o ampliamenti o sostituzioni, compatibilmente con la valorizzazione degli edifici esistenti significativi, da valutare soprattutto in ordine alle visuali prevalenti, nonché ai rapporti planivolumetrici e morfologici.

Per eventuali nuove costruzioni e ricostruzioni, si rinvia agli indici stereometrici della zona B1, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica (salvo gli ampliamenti sulla volumetria esistente rientranti nel rispetto dell'indice fondiario e conformi alle categorie).

#### AR - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE E RIORDINO

In tale zona, in cui il tessuto edilizio originario é diluito con caratteristiche a fascia sulle strade, e presenta molte sostituzioni integrali dei manufatti, gli interventi edilizi devono essere volti a riordinare l'assetto complessivo della zona stessa, a renderla morfologicamente più conforme, nell'ottica di un possibile recupero ambientale dei residui validi ancora rilevabili.

Per eventuali nuove costruzioni e ricostruzioni, si rinvia agli indici stereometrici della zona B2, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (salvo gli ampliamenti sulla volumetria esistente, rientranti nel rispetto dell'indice fondiario e conformi alle categorie).

#### BA - ZONA AMBIENTALE DI SALVAGUARDIA

In tale zona, in cui il tessuto edilizio originario é frammisto a nuove edificazioni o alterazioni consistenti, sono possibili interventi ex novo o ampliamenti o sostituzioni, esclusivamente per riordinare le zone e renderle morfologicamente più leggibili e dare risalto ai caratteri ambientali e architettonici residui rilevabili.

Per eventuali nuove costruzioni e ricostruzioni si rinvia agli indici stereometrici della zona B1, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (salvo gli ampliamenti sulla volumetria esistente, rientranti nel rispetto dell'indice fondiario e conformi alle categorie).

### **Articolo 19 - INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE A1 - A2 - AR - BA**

Nell'ambito di tali zone, il progetto delle opere edilizie deve essere esteso a unità minime d'intervento o a più ampie zone che le comprendano intere.

- L'unità minima d'intervento si configura di norma nell'organismo riconosciuto di interesse ambientale e architettonico che come tale é individuato nella cartografia di piano.

- La destinazione d'uso é quella residenziale.

- Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso commerciali e direzionali, i servizi pubblici, gli interventi privati, i locali di spettacolo e ritrovo, con l'esclusione delle attività in contrasto con il carattere residenziale della zona, come precisato all'art. 114.

E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, purché rientri tra quelle compatibili con il carattere residenziale della zona.

Con le opere di ristrutturazione o ricostruzione, é ammessa la creazione di più alloggi, purché non siano snaturati gli aspetti storico artistici dell'organismo edilizio originario e siano rispettate le modalità d'intervento previste dalle successive norme.

- Gli interventi sulle edificazioni esistenti con eventuale previsione di ampliamento (purché rientranti in quanto precisato al precedente art. 116), nel rispetto delle categorie di appartenenza, sono rilasciati con concessione diretta.

- Interventi di ampliamento planimetrici superiori al 30% della S.C. esistente, di nuove costruzioni, di ricostruzioni o ricomposizione delle superfetazioni, sono ammessi subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, limitatamente al le zone A2 - AR - BA.

- Nelle zone destinate a standards urbanistici gli interventi edilizi sono risolti sulla base delle specifiche esigenze e normative delle strutture pubbliche, di interesse pubblico o simili che esse ospitano.

Il progetto deve essere esteso all'intera area da utilizzare.

Sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso, purché sia mantenuto l'interesse pubblico della zona, e tale variazione deve essere approvata con deliberazione conciliare.

## **Articolo 20 - GRADI DI PROTEZIONE**

In riferimento ai valori storici architettonici e ambientali, accertati in fase preliminare d'indagine, si sono determinati i seguenti gradi di protezione (G.P.) relativi all'area di centro storico in oggetto:

- 1) Grado di protezione 1 (G.P. 1) riferito ad edifici di valore storico architettonico, vincolati con L. 1089/1939.
- 2) Grado di protezione 2 (G.P. 2) riferito agli edifici di valore storico ambientale.
- 3) Grado di protezione 3 (G.P. 3) riferito agli edifici che presentano parziali caratteristiche di valore ambientale.
- 4) Grado di protezione 4 (G.P. 4) riferito agli edifici di nessun carattere ambientale.

Tali gradi possono avere al loro interno, per ciascuna categoria, ulteriori articolazioni (es. G.P. 3a, G.P. 3b, ecc.) in rapporto alla loro specifica consistenza.

A ognuno di tali gradi corrispondono categorie operative, che definiscono le possibili trasformazioni degli immobili.

## **Articolo 21 - CATEGORIE OPERATIVE**

Le categorie operative dell'area di centro storico, con riferimento ai diversi gradi di protezione determinati, sono:

- A - Restauro conservativo (G.P. 1)
- B1 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche di fabbricato integro (G.P. 2 e parte G.P.3a)
- B2 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche di fabbricato alterato (G.P. 3b e parte di G.P. 3a)
- B3 - Ristrutturazione edilizia con trasformazioni volumetriche (G.P. 4a e parte di G.P. 3a)
- C - Demolizione con ricostruzione (G.P. 4a)
- D - Demolizioni (G.P. 4b)

Le suddette categorie operative sono riportate nella tavola di P.R.G. 13.3.b, in scala 1:1.000, con retinatura specifica.

## **Articolo 22 - RESTAURO CONSERVATIVO - A**

Tale categoria si applica agli edifici da salvaguardare con grado di protezione 1) e sui quali esiste vincolo notificato ai sensi della Legge 1089/1939.

L'intervento di restauro dovrà tendere alla conservazione dell'unità formale e strutturale del fabbricato, alla valorizzazione dei caratteri architettonici decorativi ed al ripristino delle parti alterate, nonché a preservare l'originalità dell'aspetto esterno e dell'impianto strutturale tipologico interno, con le relative parti decorative e con l'eliminazione delle superfetazioni.

In particolare si procederà:

- 1) Al consolidamento del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti di strutture verticali o di strutture orizzontali, né modifiche dei tetti, che saranno opportunamente ripristinati con il manto tradizionale originario.
- 2) Al restauro e ripristino delle fronti esterne ed interne, degli ambienti liberati dalle superfetazioni, intendendosi per tali quei manufatti o suddivisioni interne che, oltre a non rivestire interesse nella storia dell'edificio, impediscono la lettura degli spazi originari.
- 3) Essendo tali edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939, il progetto di intervento dovrà ottenere il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti competente per Territorio.

## **Articolo 23 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA TRASFORMAZIONI VOLUMETRICHE DI FABBRICATO INTEGRO – B1**

Tale categoria si applica agli edifici per i quali deve essere garantita la conservazione di tutti gli elementi esterni volumetrici e prospettici, per le fronti

prospettanti sulla pubblica via, e per le fronti interne, qualora conservino elementi originari o rilevanti.

Sono esclusi aumenti di volume.

Le trasformazioni sono limitate al recupero funzionale dell'immobile, con eventuale ridefinizione e miglioramento dell'organizzazione interna e della dotazione di servizi; tali operazioni tuttavia dovranno essere progettate ed eseguite senza eccessive forzature all'impianto tipologico originario, ed alle strutture murarie portanti verticali ed orizzontali; per queste ultime è consentito il rifacimento, con materiali diversi dagli originari, con traslazione max di 20 cm., salvo in presenza di volte o soffitti in legno con decori originari.

Viene prescritto il mantenimento della forometria originaria sul fronte stradale, con il possibile scambio foro/finestra - foro/porta, per i prospetti su strada; eventuali ripristini di fori alterati dovranno in ogni caso attenersi alle proporzioni delle finestrate esistenti nell'edificio che conservino caratteri originari, prevedendone gli opportuni allineamenti verticali ed orizzontali; sono consentite modificazioni alla forometria nelle parti non prospicienti la pubblica via, sempre nel rispetto dei parametri originari ambientali.

Per gli interventi che non siano la manutenzione ordinaria, è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

Viene prescritto l'eventuale parere della Soprintendenza, qualora richiesto da norme vigenti.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine dotati di impianti di ventilazione forzata, condizionamento d'aria ed areazione.

#### **Articolo 24 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA TRASFORMAZIONI VOLUMETRICHE DI FABBRICATO ALTERATO - B2**

Tale categoria si applica agli edifici che conservano caratteri ambientali, prevalentemente rilevabili nella configurazione volumetrica, ed in alcuni particolari prospettivi, senza peraltro coinvolgere l'intera sequenza prospettica, risultante già alterata da interventi eseguiti.

L'intervento di ristrutturazione dovrà pertanto essere volto a garantire il ripristino dei caratteri ambientali esterni, anche leggibili in parti del prospetto, soprattutto per la forometria e per i materiali.

Le trasformazioni interne saranno volte al recupero funzionale e strutturale degli immobili, anche con operazioni abbastanza consistenti; è consentita la traslazione dei solai per un massimo di cm. 30 in senso verticale, salvo in presenza di volte o soffitti in legno con decori originari.

Sono consentite modificazioni alla forometria esterna su entrambi i fronti, su strada ed all'interno, attenendosi alle proporzioni delle finestrate esistenti nell'edificio che conservino caratteri originari, e nel rispetto del successivo art. 127.

Per gli interventi che non siano la manutenzione ordinaria, é prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine dotati di impianti di condizionamento d'aria ed areazione e ventilazione forzata.

#### **Articolo 25 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON TRASFORMAZIONI VOLUMETRICHE - B3**

Tale categoria si applica agli edifici privi di qualsiasi valore architettonico, perché completamente alterati da svariati interventi successivi; avendo tuttavia mantenuto l'allineamento planivolumetrico originario, così come rilevabile dalle mappe napoleonica ed austriaca, tali edifici assumono valore di residuo ambientale, ed il loro mantenimento e valorizzazione, sono fondamentali per la lettura morfologica dell'abitato.

Gli interventi edilizi da effettuare sulle fronti prospettanti su strada, sono concessi solo se estesi alla totalità dell'unità edilizia, identificata nelle planimetrie di P.R.G.

L'intervento di ristrutturazione dovrà pertanto essere volto a migliorare il prospetto dal punto di vista ambientale, introducendo il ripristino di caratteri ambientali esterni, ancora leggibili in alcune parti del prospetto, con particolare attenzione alla forometria ed ai materiali, in conformità a quanto precisato al successivo art. 29.

E' consentito il rialzamento della cornice di gronda per un max di cm. 50, al fine di raggiungere un'altezza utile per tutti i piani di ml. 2,70, consentendo peraltro l'utilizzazione residenziale, con l'altezza minima di ml. 2,40 per i sottotetti, come precisato al successivo articolo 30.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine, dotati di impianti di condizionamento d'aria ed areazione a ventilazione forzata.

#### **Articolo 26 - DEMOLIZIONI CON RICOSTRUZIONI - C**

Tale categoria si applica agli edifici in contrasto con l'ambiente e di cui sia peraltro ammissibile, come ubicazione, la riconferma, anche con trasformazioni volumetriche.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione che saranno concessi solo se eseguiti con l'osservanza dei parametri ambientali precisati al successivo art. 29 allo scopo di migliorarne l'inserimento ambientale.

In caso di ricostruzione é consentito il raggiungimento dell'indice fondiario della zona B1; se la volumetria esistente é già superiore, é ammesso un aumento del volume preesistente fino ad un max del 20%, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero.

L'altezza del nuovo fabbricato su strada dovrà essere rapportata ai fabbricati vicini di valore ambientale, allo scopo di migliorare l'effetto complessivo della cortina su

strada; eventuali eccedenze di volume andranno ricollocate all'interno dei cortili, con studio specifico delle relative visuali dalla strada.

Nell'attuazione degli interventi di sostituzione senza aumenti di volume, é prescritta l'osservanza dei parametri ambientali precisati al successivo art. 29.

#### **Articolo 27 - DEMOLIZIONI - D**

Tale categoria si applica ai fabbricati indicati nelle planimetrie di P.R.G. come incompatibili e di cui non é ammissibile alcuna riconferma; trattasi in prevalenza di superfetazioni.

Non é consentita la modifica delle attuali destinazioni d'uso, con interventi di manutenzione.

Nell'attuazione degli interventi di ristrutturazione previsti nelle varie unità edilizie, é obbligatoria la preventiva demolizione di eventuali edifici attigui indicati con categoria D, appartenenti a stessa proprietà.

L'eventuale recupero volumetrico delle superfetazioni é ammesso subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica.

#### **Articolo 28 - AREE INTERNE**

Le aree dei cortili interni dei fabbricati oggetto degli interventi precisati, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- impianti arborei e a prato con un minimo del 60% della superficie scoperta disponibile;
- aree pavimentate non superiori al 40% della superficie scoperta disponibile, ai fini della creazione di percorsi pedonali ed accessi meccanici ed eventuali posti macchina;
- recinzioni interne costituite da elementi metallici lineari con altezza non superiore a 1,20, ricoperte da siepi o piante rampicanti o muro pieno;
- eventuali recinzioni su strada dovranno essere inserite nel progetto architettonico, con materiali adeguati, di cui al successivo art. 29.

#### **Articolo 29 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, MATERIALI E FINITURE EDILIZIE**

Gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e di ricostruzione individuati nelle planimetrie di P.R.G. dovranno essere eseguiti con materiali e finiture tradizionali, ed in particolare:

- 1) Trattamento muri esterni: le pareti esterne, sia prospettanti sulla pubblica via che all'interno dei lotti, dovranno essere intonacate nella loro estensione intera.  
E' consentito l'uso della pietra naturale (pietre tenere tradizionali, pietra d'Istria, pietra serena e simili monocrome) per la bordatura di finestre e di porte; è invece prescritto laddove è chiaramente rilevabile dalle parti di prospetto originario.  
E' vietato l'uso di pietre artificiali (Klinker, ceramica), pannelli, ecc.  
La finitura delle pareti dovrà essere dei seguenti tipi: intonaco civile, a calce o similari, marmorino o coccio pesto.  
Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.
- 2) Tinteggiature: dovranno essere eseguite seguendo le indicazioni del Piano del Colore del Centro Storico.  
Le tinteggiature esterne potranno essere eseguite solo dopo che i competenti uffici comunali o la Commissione Edilizia avranno visto ed approvato un campione in sito delle stesse.
- 3) Coperture: è prescritto l'uso di coperture a 2 falde, con linea di colmo parallela alla strada su cui prospetta l'edificio e con le pendenze rilevabili nell'isolato; sono consentite coperture a padiglione, se preesistenti originarie, o in caso di affacciamento angolare su 2 strade.  
E' inoltre prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi); non sono ammesse coperture a terrazzo, se non verificato nell'ambito di eventuali Piani di Recupero.  
Nelle ristrutturazioni è obbligatorio il ripristino delle coperture con coppi, anche se lo stato delle coperture è buono, ma di materiale diverso.  
E' ammesso l'uso di lucernari inseriti nelle falde inclinate, esclusivamente per le falde rivolte verso l'interno, e con dimensione massima di mq. 1,00.  
E' ammesso il mantenimento degli abbaini, purché preesistenti.
- 4) Comignoli: dovranno essere in pietra o cotto eventualmente intonacato, e dovranno uniformarsi ai tipi rilevabili nella zona, con carattere ambientale.  
Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto o intonacati.
- 5) Cornici di gronda: i cornicioni dovranno essere ripristinati per le eventuali parti mancanti e chiaramente leggibili.  
Nelle trasformazioni volumetriche essi dovranno essere eseguiti di tipi e sporgenze, riferiti alle esemplificazioni esistenti negli edifici di carattere ambientale attigui; di norma non potranno sporgere oltre 40 cm. esclusa la grondaia.
- 6) Gronde e pluviali: è prescritto esclusivamente l'uso di gronde a sezione semicircolare che dovranno essere opportunamente tinteggiate in armonia con i colori della facciata; sono vietati gli elementi in P.V.C. ed è consentito l'uso di elementi di rame a vista.

I pluviali dovranno essere, dove possibile, concentrati alle estremità dei fabbricati e dovranno essere chiaramente leggibili dai disegni dei prospetti.

- 7) Forometria e dimensioni delle aperture: le dimensioni delle aperture dovranno rigorosamente attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio che conservino caratteri originari e qualora non siano rilevabili negli edifici contermini. E' fatto divieto di allargare le aperture esistenti, per la formazione di vetrine ai piani terra; le vetrine con grandi aperture potranno essere eventualmente consentite in arretramento rispetto al paramento murario esterno, con soluzione di piccolo porticato. Pertanto le ampie aperture esistenti in più punti al piano terra, dovranno essere ridotte e ricondotte ad una forometria in allineamento verticale con quella dei piani superiori. In caso di necessità di eseguire aperture per garage od accessi carrai a fabbricati interni, dovranno essere ridotte come numero ed in ogni caso non superiori ad una per unità edilizia, dovranno essere inserite armonicamente nel contesto forometrico e presentare una larghezza massima di ml. 2,40 per i garages e ml. 3,00 per accessi carrai aperti; l'eventuale chiusura dovrà essere effettuata con serramento in legno pieno verniciato, del colore degli infissi delle finestre.
- 8) Opere in ferro: è ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate alle finestre dei piani terra, ai sopraluci delle porte e dei portoncini d'ingresso. Tali opere dovranno essere trattate con tecnologie tradizionali e del tipo rilevabile nell'isolato che presentino caratteri ambientali.
- 9) Serramenti: al piano terreno sono ammessi serramenti di metallo verniciato o alluminio elettrocolorato opaco scuro per i vani a destinazione non residenziale o cristalli privi di telaio. Per le parti residenziali e per i piani superiori i serramenti dovranno essere in legno verniciato nei colori sottoprecisati; potranno anche essere in legno a vista, purché trattato con mordenti scuri. Per le verniciature sono consentiti i colori nero, marrone scuro, verde scuro; per le opere in ferro potrà essere consentito anche il bianco. E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno). Gli scuri dovranno essere a due (o a quattro) ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, in legno pieno non perlinato e tinteggiati nei colori sopra indicati.
- 10) Portoncini d'ingresso: saranno in legno preferibilmente pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre. Eventuali inferriate potranno essere consentite su porte completamente vetrate, con le modalità precisate al precedente punto 8).
- 11) Davanzali e stipiti: dovranno essere realizzati dei tipi esistenti, laddove sono rilevabili elementi originari.

Negli altri casi non dovranno presentare particolare evidenza di cornici di finestre o stipiti.

I davanzali potranno essere in pietra dei tipi citati, di altezza non inferiore a 10-12 cm. e con limitata sporgenza rispetto al filo esterno.

12) Insegne e targhe: le insegne luminose e le targhe devono essere inserite armoniosamente nel prospetto dell'edificio; non sono ammesse le insegne sporgenti a bandiera, se non puntiformi (max cm. 50x50); per le altre insegne addossate alle murature, si prescrive che siano disposte in senso orizzontale e non superino le dimensioni di cm. 40 x 200.

I cancelletti di chiusura di sicurezza delle vetrine non dovranno essere dei tipi estensibili esistenti in commercio, ma eseguiti in ferro con sistemi artigianali, a scomparsa totale negli stipiti o in senso verticale.

13) Scale esterne: sono consentite scale esterne in ferro, qualora prescritte da Regolamenti specifici e dai Vigili del Fuoco; esse dovranno essere di forme semplici ed eseguite in ferro; con stanti lineari e verniciate in nero o nel colore della parete alla quale sono accostate.

### **Articolo 30 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

Per i requisiti di abitabilità dei fabbricati del centro storico classificati con specifica categoria, si prescrive quanto segue:

- La quota del pavimento dei piani terra, può essere mantenuta alla quota preesistente, purché superiore a 5 cm. rispetto alla quota del marciapiede, e se destinata a locali abitativi (residenza, uffici) il relativo pavimento dovrà essere posto su solaio o vespaio ventilato.

- L'altezza dei locali ad uso delle attività economiche, produttive e terziarie, non dovrà essere inferiore a ml. 2,70 per le attività preesistenti o per ampliamenti effettuati con interventi di riuso, mentre quella dei locali ad uso abitativo non potrà essere inferiore a ml. 2,40 in caso di interventi su edifici la cui categoria d'intervento escluda la possibilità di sopraelevazione; in caso di sottotetti, se l'altezza media non risulta di ml. 2,40, con minimo all'imposta di ml. 1,80, dovrà essere escluso l'uso abitabile continuo degli ambienti ed esso dovrà essere di servizio o accorpato ai piani sottostanti.

Per l'abitabilità a carattere residenziale, dovrà inoltre essere verificato un rapporto tra superficie finestrata e superficie del vano pari ad almeno 1/8; é consentito un rapporto inferiore per gli ambienti su strada, qualora si tratti di categorie B1.

## **ZONE B**

---

### **Articolo 31 - ZONA B1 - ZONA SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO**

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

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato, a schiera o condominiale;
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 2,0 mc./mq.;
- Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a 9,00 ml.;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria per le case isolate e binate; al 45% per le case a schiera e per i piccoli condomini;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00; potrà essere consentito l'allineamento già preconstituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona;
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a ml. 10,00.

Sopraelevazioni per adeguamenti igienici potranno avvenire in difformità dell'indice fondiario e della distanza dai confini e dai fabbricati, con minimo assoluto di ml. 6,0 tra edifici antistanti.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni, o seminterrate a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in pratica unica.

Minori distanze tra fabbricati e dalle strade e tipologie diverse, sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi art. 23, L.R. n° 61 del 1985.

### **Articolo 32 - ZONA B2 - ZONA ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO**

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

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,4 mc./mq.;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 8,00;

- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore a 35% della superficie fondiaria per le case binate e isolate; al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona;
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a ml. 10,00.

Sopraelevazioni per adeguamenti igienici potranno avvenire in difformità dell'indice fondiario e della distanza dai confini, e dai fabbricati, con minimo assoluto di ml. 6,00 tra edifici antistanti.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni, o seminterrate a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in pratica unica.

Minori distanze tra fabbricati e dalle strade e tipologie, sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi art. 23, L.R. N° 61 del 1985.

### **Articolo 33 - ZONA BM - ZONA ESTENSIVA DI MANUTENZIONE**

In tale zona di tessuto edilizio molto carente, risultante compresa a fascia tra la strada comunale da un lato, e da uno scolo dall'altro, per le edificazioni esistenti, sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione, nonché gli ampliamenti dell'esistente, in allineamento orizzontale e verticale con le preesistenze per quanto riguarda le distanze dalle strade e dai confini.

In particolare per questi ultimi sono consentite le edificazioni in aderenza sul confine, purché effettuate con pratica congiunta o con aderenza a preesistenze.

La volumetria massima farà riferimento a quella preesistente con aumento percentuale massimo del 30% ed un massimo unitario assoluto di 200 mc., da applicarsi una sola volta.

## **ZONE C**

---

### **Articolo 34 - ZONA C1 - ZONA DI COMPLETAMENTO PARZIALE**

Tali zone individuano aree edificabili che per la loro modesta estensione e forma, non presentano alternative urbanistiche di viabilità, salvo quelle individuate nelle planimetrie di P.R.G.; trattandosi inoltre di aree in parte dotate di urbanizzazione primaria, è ammesso il rilascio della Concessione Edilizia diretta alle seguenti condizioni:

- a) sia stipulata con il Comune dichiarazione impegnativa d'obbligo (art. 11 legge 10/1977) nella quale, in corrispondenza delle prescrizioni di P.R.G., viene ceduta la parte di area per allargamento o formazione della sede stradale, in modo che la stessa raggiunga una larghezza pari ad almeno ml. 6,00 più un marciapiede laterale di m. 1,00;
- b) con detto atto sia pure ceduta al Comune una superficie di standards primari secondo le leggi vigenti, ubicati in modo da essere accoppiati ogni 2-3 lotti e creare uno slargo alla strada, da destinare a parcheggio o marciapiede alberato.
- c) il concessionario, da solo o in consorzio, si impegni a realizzare le opere mancanti di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti e gli standards primari precisati al punto b).

Gli indici stereometrici da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Indice fondiario: 1,2 mc./mq., applicato alla superficie del lotto originario, al lordo della cessione delle aree strade e per standards;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 7,50;
- Rapporto di copertura: non potrà superare il 35% della superficie del lotto, al lordo delle cessioni;
- Distanza dai confini: è obbligatoria e non potrà essere inferiore a ml. 5,00;
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00.

Minori distanze tra fabbricati e dalle strade e tipologie diverse, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi art. 23 L.R. n. 61 del 27/06/1985.

### **Articolo 34 bis - ZONA C1 SPECIALE - ZONA SOGGETTA A CONVENZIONAMENTO M.R.**

In tale zona valgono le prescrizioni previste nella scheda E3b/26, subordinando la nuova edificazione a convenzionamento.

Si intendono esclusi eventuali incrementi di volumetria oltre all'esistente.

### **Articolo 35 - ZONA C2 - ZONA ESTENSIVA DI PROGETTO**

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Densità territoriale: non deve superare 1,0 mc./mq.;
- Densità fondiaria: l'indice è ricavato detratte le strade e le aree per standards;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 7,50;
- Lotto minimo: la superficie fondiaria di ogni singolo lotto di case di tipo isolato non potrà essere inferiore a mq. 500; per case binate a mq. 400; per case a schiera la superficie fondiaria minima è di 250 mq.;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria, per le case binate o isolate; al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. ed è obbligatoria per le case di tipo isolato e per il confine non in aderenza delle case binate e a schiera;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del P.R.G., qualora esista;
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto o comunque a ml. 10,00.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni, o seminterrate a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in unica pratica.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse da quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi art. 23, L.R. n. 61 del 27/06/1985.

### **Articolo 36 - ZONA C3 - ZONA DI COMPLETAMENTO DI P.E.E.P.**

Per tali zone rimangono valide le norme dello strumento attuativo di riferimento, ai sensi art. 59 L.R. 61/1985.

In caso di eventuale Variante conseguente a nuove esigenze, si applicano le norme delle zone C2.

### **Articolo 37 - ZONA C4 - ZONA CON PIANO URBANISTICO ATTUATIVO APPROVATO**

Per tali zone rimangono valide le norme del relativo strumento attuativo, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards.

In caso di eventuale Variante conseguente a nuove esigenze, si applicano le norme delle Zone C2.

Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.R.G. e quelle dei P.L. convenzionati, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio, già perfezionato nelle approvazioni.

## **ZONE D**

---

### **Articolo 38 - ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE**

In tale zona già interessata da P.L. artigianale realizzato e già occupata da un manufatto produttivo, sono consentiti gli ampliamenti dell'esistente, con l'applicazione degli indici stereometrici contenuti nel P.L. convenzionato.

In aggiunta ad essi, si prescrive che eventuali ampliamenti siano effettuati con le stesse caratteristiche morfologiche dell'esistente, per non deteriorare ulteriormente le visuali ambientali.

Per quanto riguarda le destinazioni di zona, indici stereometrici e distanze, la Commissione Edilizia Comunale, potrà fare riferimento a quanto precisato al successivo articolo 39, per omogeneità di zona.

### **Articolo 39 - ZONA D2 - ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO**

Questa zona è destinata ad insediamenti per attività produttive e commerciali; possono inoltre insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non legate ad attività produttive; **è fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. 37/1999.**

**M.R.**

E' pure consentita la costruzione di unità residenziali per l'abitazione del conduttore nella misura di 500 mc. per unità produttiva o di servizio, come pure gli uffici, le mense, i bar, le attrezzature per il tempo libero, l'associazionismo, le infermerie.

Gli indici stereometrici e le distanze da osservare sono le seguenti :

- Lotto minimo: la superficie minima fondiaria di ciascun lotto non potrà essere inferiore a mq. 1.500;
- Superficie coperta: la superficie coperta non potrà superare il 50% del lotto a disposizione;
- Altezza massima: l'altezza massima non potrà superare i ml. 9,00 con eccezione degli impianti tecnologici speciali;
- Distanza dai confini: non deve essere inferiore a 5,00 ml; sono ammesse costruzioni in confine qualora si costruisca in aderenza o ad almeno 10,00 ml. dai fabbricati preesistenti;

- Distanza tra i fabbricati: non devono essere inferiori a ml. 10,00;
- Distanze minime dalle strade: non devono essere inferiori a ml. 10,00;
- Distanze minime dai parcheggi pubblici: la distanza minima da osservare non deve essere inferiore a ml. 5,00.

a) L'utilizzazione della zona deve avvenire a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo che preveda opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 25 della L.R. 27/06/1985 n. 61, con le integrazioni di cui all'art. 2, secondo comma, della Legge 24/03/1989, n. 122, e L.R. 09/08/1999 n. 37, in caso di insediamenti di attività commerciali.

**Inoltre, in considerazione del contesto ambientale in cui si inserisce M.R. l'intervento, per la zona D2/2 si prescrive quanto segue:**

- **lo studio di un sistema idoneo di accesso all'area in maniera tale che non interferisca con la viabilità comunale;**
- **venga prevista la piantumazione fitta di alberature e arbusti ad alto fusto autoctone lungo il perimetro dell'area;**
- **venga prevista apposita e adeguata superficie con pavimentazione permeabile per le aree scoperte;**
- **venga rispettato il D.M. 11/03/1988.**

b) Per il Piano attuativo di iniziativa pubblica contraddistinto nelle planimetrie di P.R.G. da limite specifico, rimangono valide le relative norme tecniche, ai sensi art. 59 L.R. 61/85, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards.

Eventuali P.L. non convenzionati e/o decaduti, dovranno essere rielaborati in conformità a L.R. 61/85.

**L'adiacenza e la permeabilità delle zone produttive previste nei due confinanti comuni di Castelguglielmo e di San Bellino, richiede che per tale previsto nuovo polo produttivo siano previste, per quanto possibile, identiche modalità attuative. Appare pertanto corretto prevedere per la nuova zona progettata (denominata "zona D2 speciale – produttiva di progetto") le seguenti norme tecniche di attuazione, mutuata da quelle del comune vicinale, che vanno a integrare l'art. 39 delle N.T.A. vigenti:**

#### **Articolo 39bis - ZONA D2 SPECIALE - ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO**

La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale – direzionale, con esclusione tassativa delle industrie nocive.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. Per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi. Entro il limite di detta zona, le attività

non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante la formazione di un piano attuativo unitario esteso a tutta la zona.. Il progetto può essere realizzato anche per stralci funzionali (comparti).

Alle domande di concessione edilizia conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione..

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: mq. 4.000; è permesso l'accorpamento di più lotti.
- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 9,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 5,00 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o con atto bilaterale d'obbligo dei confinanti sono ammesse costruzioni in confine qualora si costruisca in aderenza o ad almeno 10,00 ml. dai fabbricati preesistenti;
- Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza dagli scolli: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 5,00. La distanza tra i fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.

Lo strumento attuativo dovrà inoltre prevedere schermi di verde alberato in corrispondenza dei confini sud ed est. Tali piantumazioni, con funzione di schermo paesaggistico, antirumore ed antinquinamento da fumi, saranno realizzate con alberi di medio ed alto fusto, ad intervalli regolari da 4 a 6 metri.

#### **Articolo 40 - ZONA D3 - ZONA PER ATTREZZATURE STRADALI**

Entro tale zona potranno trovare sede:

- A) ampliamenti delle strade di cui fa fregio, strade di servizio, impianti per la distribuzione dei carburanti e gli insediamento per le attività commerciali e/o artigianali connesse alla manutenzione degli automezzi e all'assistenza e ristoro dei viaggiatori;

B) insediamenti per attività ricettive e di ristorazione solo oltre i ml. 65,00 dalla Strada Statale n° 434 "Transpolesana".

Gli interventi sono ammessi con concessione diretta anche per stralci funzionali, purché collegati ad un contestuale studio di verifica a carattere planivolumetrico che garantisca l'utilizzazione della complessiva capacità insediativa dell'area in oggetto.

Ogni singolo progetto deve prevedere anche le superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria:

- per gli insediamenti compresi dal punto A) non sono previste superfici a servizio;
- per gli insediamenti compresi dal punto B) commerciali ed artigianali dovranno essere previste superfici a servizio pari a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento dei quali almeno il 50% a parcheggi ed il rimanente a verde che verranno vincolati a tale uso;
- il concessionario, da solo o in consorzio, deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative ad ogni stralcio funzionale.

Si prescrive l'osservanza delle seguenti norme:

- Rapporto massimo di copertura: per gli insediamenti di tipo A) Rc 10% dell'area di intervento.
- Cubatura edificabile massima ammissibile: per gli insediamenti di tipo B) mc. 6.000.
- Altezza massima: per insediamenti di tipo A) ml. 8,00, salvo diverse esigenze documentate; per gli insediamenti di tipo B) ml. 10,00.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza dal ciglio delle strade: secondo quanto previsto dal nuovo codice della strada, Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successivo regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada approvato con D.P.R. 16/12/1992 n° 495.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml. 10,00.

Prescrizioni Anas per accessi all'impianto di distribuzione carburanti in fregio a strade statali a quattro a più corsie stabilito dalla circolare Anas n. 79/73 in data 29.10.1973.

E' ammessa la possibilità di inserire le pensiline.

Le cabine elettriche se necessarie potranno essere costruite con distanze minime dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati ml. 6,00.

**Per tale zona, gli interventi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto da D.G.R.V. n° 4433/1999. M.R.**

#### **Articolo 41 - ZONA D4 - ATTIVITA' PRODUTTIVE PUNTIFORMI EX ART. 30 L.R. 61/1985**

Tali zone, con carattere puntiforme, risultano già utilizzate con manufatti di carattere produttivo, pur non essendo organicamente inserite nell'ambito di una corretta pianificazione produttiva.

L'individuazione di tali ambiti definiti, per i quali è stata predisposta specifica scheda, consentirà di mantenere innanzitutto le attività esistenti, nonché di rendere possibili eventuali ampliamenti dei manufatti, per incentivare l'occupazione nell'azienda o per adeguamenti di vario genere.

L'attività esistente, ai sensi art. 30 L.R. 61/1985, in funzione della sua ubicazione, vicinanza alle zone residenziali di P.R.G. e tipo di attività, è stata classificata da confermare, con possibilità di ampliamento del 65%.

Gli ampliamenti dovranno osservare le distanze ed altezze precisate al precedente art. 39 ed inoltre dovranno garantire:

- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e delle aree di standards in misura del 10% della superficie di pertinenza del manufatto, intendendo come tale il doppio della S.U.L. esistente ad uso produttivo;
- b) adeguate forme di prevenzione dall'inquinamento e di salvaguardia dell'ambiente, da realizzarsi, specie sui confini verso la campagna, con schermi alberati di medio ed alto fusto, per attenuare l'impatto ambientale;
- c) l'ampliamento dovrà in ogni caso essere effettuato ponendo particolare attenzione alla ricomposizione unitaria dei vari edifici preesistenti; quindi, preliminarmente ad ogni intervento, dovranno essere demolite eventuali superfetazioni stratificatesi nel tempo.

In aggiunta, si richiama l'osservanza di quanto precisato dettagliatamente nella singola scheda riportata nell'elaborato 13.1 Quater, relativamente alla parte che precisa gli interventi ammessi.

## **ZONE E**

---

### **Articolo 42 - ZONE AGRICOLE**

#### **A) DISPOSIZIONI GENERALI PER L'EDIFICAZIONE**

Tali zone sono destinate all'agricoltura e le costruzioni devono essere a servizio dell'uso produttivo del suolo, quali stalle, fienili, silos, depositi, etc.

L'edificazione nelle zone agricole di case di abitazione e di annessi rustici, è ammessa in conformità ai contenuti di L.R. 24/1985, salvo specifiche norme di dettaglio precisate per le singole sottozone.

L'edificazione è consentita con la normale procedura di rilascio della concessione edilizia, a seguito della presentazione di un progetto redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri, ed in conformità agli schemi tipologici di seguito riportati.

- Altezza massima: 7,00 ml. per la residenza e ml. 8,00 per gli annessi rustici, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali come silos, serbatoi idrici, etc.;
- Distacco tra edifici: non può essere inferiore a 10,00 ml. ed è obbligatorio per le nuove costruzioni.

- Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi prospettanti l'edificio da ampliare, siano ad una distanza inferiore a 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.

Tali possibilità, in osservanza all'art. 9, punto 2 del D.M. 1444/68, sono utilizzabili esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia.

In caso di edificazioni ricadenti nella stessa proprietà, la distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica ad uso aziendale, può essere ridotta ad un minimo di ml. 6,00, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto.

- Distacco dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati, di cui al precedente punto.

- Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01/04/1968 e del nuovo Codice della Strada, salvo diverse indicazioni planimetriche.

- L'adeguamento igienico-sanitario all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una conseguente variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerata ai fini della verifica delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, degli indici territoriali e della volumetria massima.

- Non saranno consentite edificazioni ai sensi del punto b) art. 2 L.R. n° 24/85, su terreni frazionati in tempi successivi all'adozione del P.R.G., se non facenti parte del complesso aziendale ed accorpati al fondo rustico stesso; tale norma è volta ad evitare l'edificazione continua a fascia sulle strade di traffico; in ogni caso l'ubicazione delle nuove edificazioni, dovrà essere verificata con particolare cura dal responsabile del provvedimento e dalla Commissione Edilizia, evitando che la nuova edificazione vada ad intaccare le visuali di rilevanti complessi ambientali.

Le aree interessate da rispetto stradale e fluviale assumono la classificazione della sottozona prospiciente, salvo la sottozona E4, per la quale al successivo art. 45 è stata predisposta specifica normativa.

## **B) RISTRUTTURAZIONI ED AMPLIAMENTI**

### **B1) RESIDENZE**

#### **1. Ristrutturazione**

Per le volumetrie residenziali preesistenti, è consentito il riuso con eventuale suddivisione in due o più alloggi, nel rispetto della normativa delle singole sottozone.

#### **2. Ampliamenti**

Per quanto attiene l'applicabilità del 1° comma di art. 4 L.R. 24/1985, si precisa che gli ampliamenti fino al raggiungimento di 800 mc. sono consentiti per ogni singola unità edilizia (ossia ad edifici con caratteri formali unitari) una sola volta e ciò allo scopo di conservare integre le caratteristiche formali dell'edificio.

- Per quanto riguarda i caratteri formali, gli interventi di recupero, ristrutturazione ed ampliamento sugli edifici residenziali preesistenti non schedati ex art. 10 L.R. 24/1985 ricadenti nelle varie sottozone agricole, dovranno adeguarsi nelle tipologie, forme e materiali a quanto precisato al successivo punto C) del presente articolo, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione globale o di ampliamenti di consistenza volumetrica superiore al 50% delle preesistenze.

Così dicasi per le superfetazioni esistenti che potranno essere recuperate con una ricomposizione volumetrica di pari volume, in aderenza o in sopraelevazione.

- Qualora le preesistenze da ristrutturare non rispondessero ad alcuno degli schemi tipologici riportati al pto C), sarà consentito il loro mantenimento planivolumetrico, adeguandole nella formetria e nelle finiture alle caratteristiche ambientali.

- Quando invece si tratti di modesti interventi di ristrutturazione e/o ampliamento inferiore al 50% del volume originario, sarà consentito l'adeguamento alle preesistenze nelle forme e nei materiali, anche se queste non sono conformi alle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale.

Quanto precisato per i precedenti commi è da intendersi valido per tutte le sottozone agricole, salvo che per gli edifici ed i nuclei schedati ex art. 10 L.R. 24/1985.

## **C) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELL'EDILIZIA RURALE**

## 1) NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI

In applicazione dei disposti del IV° comma art. 10 L.R. 24/1985, sono state definite le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, cui le nuove costruzioni residenziali nell'ambito delle sottozone E2, E3 ed E4 dovranno adeguarsi, così come segue:

1) Indici stereometrici e distanze: sono da applicare le norme di L.R. 24/1985 e le specificazioni di dettaglio riportate nelle singole sottozone agricole.

2) Tipologia: l'assetto tipologico complessivo, dovrà derivare dall'accorpamento di un modulo base di residenza (obbligatorio), unito ad uno o più moduli base di adiacenza (possibile).

Nell'abaco sono definiti i seguenti tipi base di residenza A (a palazzo, costituito da tre moduli di larghezza) e B (seriale, costituito da 2 moduli di larghezza), i quali sono aggregabili con i moduli C (con destinazione di servizio o residenziale).

Si precisa inoltre che il tipo A può essere aggregato solo con un massimo di 2 moduli C, mentre il tipo B può essere aggregato con altro modulo B (anche dimezzato) e con moduli C.

Nell'abaco riportato in **Tab. B**, sono visibili alcuni esempi di possibili aggregazioni, le quali peraltro, data l'elevata componibilità, non esauriscono la gamma di tutte le possibilità aggregative (vedi Tab. "B" - MODULI BASE ED ESEMPI DI AGGREGAZIONE).

3) Esposizione: l'orientamento del fronte principale, dovrà essere rivolto preferibilmente a sud, a meno che tale esposizione non risulti obliqua rispetto alla strada comunale.

4) Tetto: il tetto dovrà essere previsto a 2 falde, con linea di colmo parallela al fronte principale, salvo il caso delle Tipologia A1 e A2 che consentono il tetto a padiglione.

La pendenza del coperto dovrà essere compresa tra il 30% e il 40%.

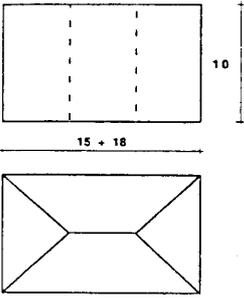
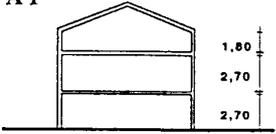
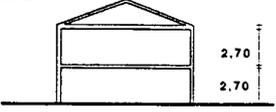
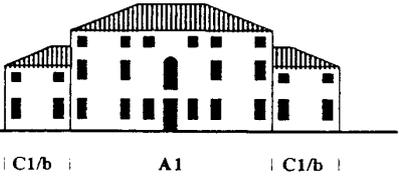
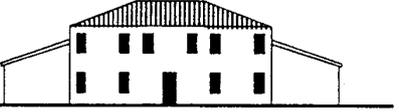
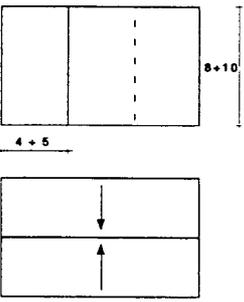
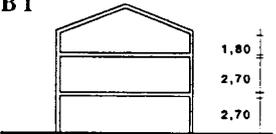
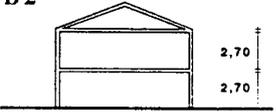
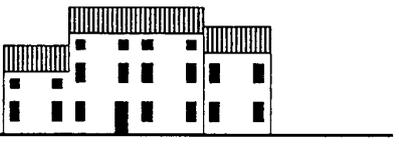
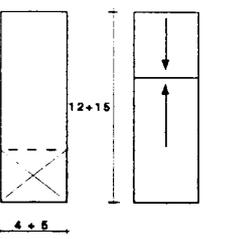
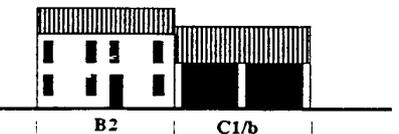
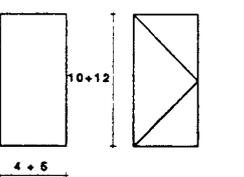
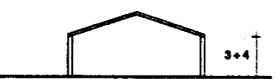
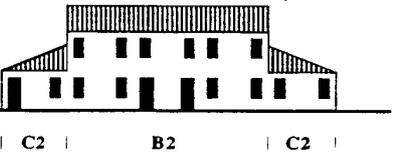
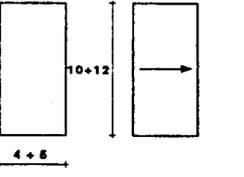
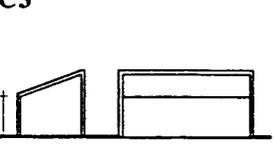
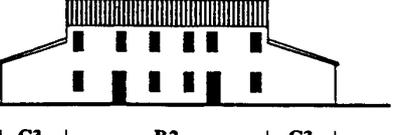
Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi di cotto o di tipo portoghese a colorazione cotto.

5) Cornice di gronda, Gronda, Pluviali: la cornice di gronda potrà sporgere dalla muratura di una misura variabile dai 20 ai 40 cm, e dovrà essere contraddistinta da graduale raccordo con la parete verticale o da qualche altro elemento, a definire la stessa dimensione della sporgenza.

La gronda dovrà essere di sezione semicircolare a vista, in lamiera zincata o rame.

I pluviali, di sezione circolare, dovranno essere posizionati vicino agli spigoli del fabbricato, in modo da non interrompere le superfici dei prospetti.

- 6) Camini, Abbaini: i camini per i focolari, qualora previsti sui muri perimetrali, dovranno aggettare dalla parete di 15 - 30 cm ed essere opportunamente sagomati in corrispondenza del focolare.  
I terminali dovranno essere di forma semplice, con eventuale copertura a 2 falde in coppi o con piastra orizzontale su base sagomata.  
E' consentita la realizzazione di abbaini (max 2), purché piccoli in proporzione alle dimensioni del tetto e arretrati rispetto alla cornice di gronda di almeno 1 ml. e di larghezza massima pari a ml. 1,50.
- 7) Finestrature e porte: le finestrature potranno essere:  
- **rettangolari** con lato lungo verticale e con rapporto medio tra altezza e larghezza di circa 1,5 - 2, dei tipi rilevabili nelle costruzioni preesistenti di carattere ambientale;

PIANTE	SEZIONI	ESEMPI DI PROSPETTI ED AGGREGAZIONI
<p><b>A</b></p> 	<p><b>A1</b></p>  <p><b>A2</b></p> 	 
<p><b>B</b></p> 	<p><b>B1</b></p>  <p><b>B2</b></p> 	 
<p><b>C1</b></p> 	<p><b>C1/a</b></p>  <p><b>C1/b</b></p> 	 
<p><b>C2</b></p> 	<p><b>C2</b></p> 	
<p><b>C3</b></p> 	<p><b>C3</b></p> 	

TAB. B

MODULI BASE ED ESEMPI DI AGGREGAZIONE

- **quadrate** (~ 80-100), preferenzialmente per gli ambienti di supporto (scale, sottotetti, ecc.);

- **ad arco** (intero o ribassato), **a rosone o a semicerchio**, dei tipi rilevabili nelle costruzioni preesistenti di carattere ambientale.

Le porte d'ingresso saranno anch'esse rettangolari con il lato superiore allineato con le finestre e con la larghezza corrispondente a quella delle finestre, maggiorata al max di 30 cm.

Possono anche essere previste con terminale ad arco a tutto sesto, nel qual caso la parte superiore dell'arco sarà ovviamente più alta della linea delle finestre.

Le porte ad arco sono consentite anche al primo piano, qualora prospettanti su balcone.

Le porte dei garages, saranno da preferire con accesso dal modulo porticato, nel qual caso non avranno limiti di larghezza; qualora ciò non fosse possibile, esse saranno consentite con larghezza massima di ml. 2,50 e con lato superiore allineato con l'altezza delle finestre; non saranno invece consentite sui lati corti del fabbricato.

Sono consentiti arretramenti porticati ad arco o trabeati sui corpi principali, con profondità minima del portico non inferiore a ml. 1,80.

In caso di fabbricati preesistenti è consentita l'aggiunta sul fronte di avancorpi porticati ad interesse costante e/o simmetrico.

Gli infissi esterni, qualora previsti, saranno in legno pieno, con colore coprente, a doppio battente, per ogni anta; sono consentite anche le inferriate, purché di forme semplici e tradizionali.

- 8) **Balconi**: possono essere realizzati al Primo Piano, con dimensioni max 1,80 x 1,00 e con ringhiera in ferro sagomato, dei tipi tradizionali locali.
- 9) **Grigliati**: è consentito l'uso di grigliati in cotto di forme tradizionali, come memoria storica, anche con formazione di arco, purché impostato in arretramento rispetto alla parete esterna.
- 10) **Fasce marcapiano e bancali**: le sporgenze di fasce ad intonaco o pietra di Vicenza sono consentite attorno alle finestre con dimensioni minime (circa 10 cm di larghezza e 3-5 di sporgenza).  
I bancali saranno realizzati con forme tradizionali locali, con altezze medie di 8-10 cm.  
Sono consentite fasce marcapiano o di collegamento dei bancali, purché aggettanti rispetto alla parete di non oltre 4 cm.
- 11) **Paramenti e colori**: i fabbricati dovranno essere o in mattoni a vista o essere intonacati e tinteggiati o con colore incorporato nell'intonaco o con colori tipo calce.  
Non sono consentiti rivestimenti parietali con marmo o materiali plastici.

I colori da usare saranno da scegliere in un campo di variazioni cromatiche, nelle tonalità avorio, ocra chiara o scura ed in ogni caso di colori tenui, compreso il bianco; gli infissi saranno dipinti in verde scuro o marrone.

## **2) NUOVI ANNESSI RUSTICI**

L'interessato dovrà presentare una planimetria generale, precisando l'uso specifico aziendale di ogni manufatto esistente; prioritariamente si dovrà intervenire con ristrutturazione e/o ampliamenti delle preesistenze; qualora ciò non sia possibile sulla base di esigenze aziendali, da documentare con una relazione agronomica, l'eventuale costruzione di annessi rustici dovrà essere realizzata con materiali il più possibile in armonia con quelli precisati per la residenza.

Ovviamente non è possibile definire a priori delle tipologie di riferimento, date le esigenze diversificate per gli annessi rustici; si prescrive che strutture aziendali particolari (quali silos, impianti speciali, stalle aperte) dovranno essere valutate in modo attento dalla C.E., che richiederà l'uso di materiali analoghi o simili a quelli precisati al precedente punto 1) al fine di determinare il minore impatto ambientale con le preesistenze.

## **3) RECINZIONI**

Per quanto riguarda le recinzioni su strada ricadenti nelle zone agricole, è consentito l'uso di pannelli grigliati in cotto e simili (escluso il c.a.), in forme e tipi analoghi ai grigliati locali, di altezza non superiore a ml. 1,50.

E' consentito tuttavia realizzare recinzioni in muratura piena, a vista e/o intonacata, purché di altezza non superiore a ml. 1,40 e solo su fronte strada.

E' consigliabile l'uso di reti quadrettate cui vengono poste in aderenza delle siepi compatte formate da arbusti.

Sui lati perpendicolari alla strada le altezze delle recinzioni non dovranno superare i ml. 1,80.

## **Articolo 43 - SOTTOZONE AGRICOLE E2**

Sono aree di primaria importanza per la funzione produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con le modalità di cui all'art. 4 della L.R. n° 24/85, costruzione di annessi rustici ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 24/85; possibilità di costruire una nuova abitazione ai sensi art. 3 L.R. n° 24/85.

Si precisa inoltre quanto segue:

- a) Gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie tipiche del luogo, nel rispetto dei materiali tradizionalmente impiegati; si richiama in particolare il precedente art. 42, pto C/1).
- b) E' opportuno che eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi, utilizzino i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri), avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
- c) La creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
- d) E' opportuno prevedere la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
- f) La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza ad edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi; la norma di riferimento sarà in ogni caso l'art. 6 L.R. 24/85.
- g) Nel caso in cui non sussistano aree contigue ad edifici preesistenti, per garantire la massima tutela del territorio agricolo, gli ambiti entro i quali si potranno realizzare le nuove edificazioni, dovranno rispettare il frazionamento del territorio agricolo; pertanto saranno privilegiate le aree localizzate in prossimità di collegamenti viari di servizio esistente.

- Destinazioni d'uso e distanze: sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale, in funzione della conduzione del fondo, secondo le norme ed i limiti previsti dall'art. 3 della L.R. n° 24/85.

La realizzazione di nuove costruzioni residenziali va compresa negli aggregati abitativi di cui all'ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n° 24/85 o, qualora ciò non sia possibile, entro una fascia massima di ml. 50 dalle strade principali; il progetto dovrà essere corredato di una relazione riportante la valutazione dell'impatto visivo conseguente all'inserimento del nuovo edificio, riferita alle aree comprese in un raggio di ml. 100 dagli edifici di interesse storico-ambientale, rilevati ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 24/1985.

Per quanto attiene la costruzione di annessi rustici, si richiama l'applicazione di art. 6 L.R. 24/1985, integrata dai disposti di Del. G.R. n. 7949 del 22 dic. 1989.

Tutte le pratiche di concessione edilizia dovranno contenere uno studio delle aree scoperte, con precisazione delle alberature di tipo autoctono o naturalizzato; queste dovranno ricoprire almeno il 100% della superficie coperta dell'intervento di progetto e dovranno essere ubicate in modo adeguato a valorizzare gli aspetti paesaggistici.

#### **Articolo 44 - SOTTOZONE AGRICOLE E3**

Sono aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

- Interventi ammessi: sono quelli già precisati per la sottozona E2, di cui alle lettere a)-b)-c)-d)-e)-f)-g), ai quali va aggiunta la possibilità di edificare una nuova costruzione, ai sensi dell'art. 5 L.R. n° 24/85.

All'interno della sottozona E3 gli ambiti per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso abitativo, sono ammesse preferibilmente all'interno o in aderenza ad un aggregato abitativo già esistente, sul fronte stradale.

Nel caso in cui il nuovo intervento si ponga all'interno o in adiacenza ad un aggregato abitativo già esistente, l'intervento edificatorio riguardante una singola abitazione potrà essere rilasciato con concessione diretta.

Quando non si operi all'interno di un aggregato preesistente, è richiesto uno studio riportante la valutazione dell'impatto visivo conseguente all'inserimento del nuovo edificio, con riferimento agli edifici esistenti dell'intorno, per almeno 100 m.

- Destinazioni d'uso ammesse: oltre a quanto già precisato nel precedente art. 43, per le residenze è consentito il cambiamento di destinazione d'uso per le seguenti attività:

- a) residenze di addetti stabilmente occupati sull'azienda o per suddivisione del nucleo familiare, in numero non superiore a 2 unità immobiliari;
- b) annessi alla residenza;
- c) agriturismo.

#### **Articolo 45 - SOTTOZONE AGRICOLE E4**

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

Per le superfici interessate da classificazione di sottozona E4, può essere effettuato una sola volta il frazionamento dell'area di proprietà, per il successivo utilizzo edificatorio, in presenza di almeno 4.000 mq. di area di proprietà; tale frazionamento non potrà dar luogo a più di due nuove costruzioni di cui al successivo pto 2.

Si precisa inoltre che l'edificazione ed i vari interventi ammessi in tale sottozona, sono indipendenti dalla qualifica di imprenditore agricolo.

##### **1) PREESISTENZE**

Per quanto riguarda le preesistenze nell'ambito di tali zone, sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione ed eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici, fino ad un massimo di 1.000 mc., compreso l'esistente; sono consentite demolizioni e ricostruzioni, nonché ristrutturazioni.

L'ampliamento è soggetto alla presentazione di una chiara documentazione che attesti le esigenze sotto il profilo igienico-sanitario o per altre esigenze da documentare in modo specifico e dettagliato.

Le carenze igieniche possono essere attinenti ad insufficienza di servizi igienici, mancanza di centrale termica, mancata dotazione di almeno 150 mc. ad abitante, necessità di ampliamento per formazione di nuovo nucleo familiare del richiedente, necessità di disporre di locali per usi specifici (ricovero automezzi, etc.).

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza o a distanza inferiore a ml. 10 dagli edifici esistenti, purché i fabbricati si fronteggino per una lunghezza inferiore a ml. 6,00, per un massimo di pari altezza.

Per quanto riguarda la distanza dalle strade e dai fiumi o canali, è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale o fluviale.

Gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento orizzontale sul prolungamento del fronte preesistente e dei confini, fino ad un minimo di ml. 3,00 dal confine, nel caso di parete non finestrata.

## **2) NUOVE COSTRUZIONI**

Le nuove costruzioni sono ammesse sui lotti interclusi per un volume massimo di mc. 800.

Devono comunque sussistere le seguenti condizioni:

- a) il lotto prospetti sulla pubblica via direttamente ed abbia una dimensione minima di area zonizzata di mq. 1.000;
- b) sia dotato delle più elementari opere di urbanizzazione, quali la strada, l'energia elettrica, la rete idrica;
- e) non si attesti in seconda fila sul fronte stradale;
- d) l'indice fondiario massimo non superi 0,5 mc./mq.

Fatto salvo il caso costituito dall'edificazione in aderenza ad edificio preesistente, le nuove case d'abitazione devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale pari alla maggiore tra quelle esistenti negli edifici contermini ed in ogni caso ad una distanza non inferiore a ml. 10,00, qualora non sia individuata nelle planimetrie di P.R.G. la profondità del rispetto stradale; per le altezze, le tipologie ed i materiali, si dovrà rispettare il precedente articolo 138; per le strade private o vicinali la distanza da rispettare è equiparata a quella da osservare per il confine ossia ml. 5,00.

La distanza minima dagli scolli sarà di ml. 10,00.

Tutte le pratiche di concessione edilizia dovranno contenere uno studio delle aree scoperte, con precisazione delle alberature di tipo autoctono o naturalizzato; queste dovranno ricoprire almeno il 100% della superficie coperta dell'intervento di progetto e dovranno essere ubicate in modo adeguato a valorizzare gli aspetti paesaggistici.

### 3) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono le seguenti:

- a) residenza;
- b) annessi alla residenza;
- c) agriturismo;
- d) attività commerciali, purché preesistenti;
- e) artigianato di servizio e vario, purché preesistente, non rumoroso, non inquinante e comunque compatibile con le caratteristiche ambientali e limitato al Piano Terra.

#### Articolo 46 - E/A. TIPOLOGIE RURALI SEMPLICI

La retinatura individua fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente, o quale parte residenziale dei complessi ambientali rurali, di cui al successivo articolo 47.

Gli interventi edilizi su tali fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali preesistenti, in particolare per quanto attiene la linea di gronda, la forma e i materiali del coperto, la forometria, ed i materiali esterni di finitura; a tale scopo, nella pratica edilizia dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i parametri formali esistenti ed in particolare la dimensione delle aperture.

Queste ultime rispetto all'esistente foro-finestra tipo, potranno essere aumentati di 10 cm. in larghezza e 20 cm. in altezza; per la chiusura esterna è obbligatorio l'uso di battenti in legno o similari dipinti con colore coprente.

Inoltre sulle fronti sono ammessi eventuali adeguamenti alla forometria tipica ambientale precostituita, per quelle aperture recenti che sono chiaramente in contrasto o spostamenti di aperture, purché globalmente siano conservate le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Sulle relative schede di dettaglio sono stati precisati gli interventi ammessi per recuperare all'uso i manufatti di carattere ambientale, nel rispetto dei caratteri prevalenti.

Per quanto non precisato nelle singole schede, si aggiunge che gli ampliamenti consentiti sulle tipologie rurali semplici potranno essere di tre tipi, non componibili tra di loro in numero superiore a due:

- a) ampliamenti in lunghezza, con aggiunta massima di due moduli base (rilevabili dalla distanza dei muri portanti trasversali dell'edificio esistente), per le tipologie seriali ed esclusa solo la tipologia B2a;
- b) ampliamenti in larghezza, per raggiungere una profondità massima di ml. 12, esclusa la tipologia B2a; l'eventuale ampliamento dovrà avvenire in modo da conservare integro il fronte principale (generalmente rivolto a Sud) e potrà essere effettuato anche se ricadente entro le zone di tutela, con distanza minima dal

confine di ml. 1,50, dai fabbricati di ml. 6,00 e dalla strada ml. 3,00; qualora non sia possibile ampliare in corrispondenza del fronte secondario, per l'esistenza di strade, canali, ecc. si esclude la possibilità di ampliamento;

- c) ampliamenti in altezza, con un massimo di 60 cm. rispetto all'esistente, consentendo l'uso abitabile di altezze interne  $\geq$  a 2,40 ml., esclusivamente per l'ultimo piano; tale ampliamento può essere consentito per tutte le tipologie rilevate, purché venga effettuato non su porzioni di fabbricato, ma esteso alla sequenza completa delle linee di gronda e a condizione che siano conservate la sporgenza e la forma.

Sono consentiti interventi diversi da quelli sopra precisati, se esposti nelle singole schede di rilevamento.

E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, qualora esista almeno un bagno conforme a D.M. 1975; inoltre, per quanto attiene il rapporto illuminante, esso è ammesso fino ad 1/10, perché in ogni caso migliorativo di quello preesistente, allo scopo di salvaguardare i caratteri ambientali e tipologici di tali preesistenze.

Per quanto riguarda le tinteggiature ed i materiali si dovrà fare riferimento a quanto precisato al precedente articolo 138, salvo il caso di chiare tracce originarie visibili in loco.

- Interventi diversi, quali ampliamenti superiori al 50% e ricomposizioni volumetriche, sono soggetti a Piani di Recupero, ai sensi L. n° 457/78, nel cui ambito dovrà essere preso in esame l'edificio nel suo contesto ambientale edificato.

## **Articolo 47 - E/B. AGGREGAZIONI RURALI AMBIENTALI**

La retinatura individua complessi e aggregazioni di manufatti rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.

All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle schede, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, né residenziale, né rurale; a meno che ciò non sia espressamente precisato nelle singole schede, sono inoltre vietate le demolizioni, salvo che per le superfetazioni o per i corpi edilizi dei quali sia esplicitata la possibile demolizione.

Sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione edilizia e consolidamento statico.

I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici) e di fabbricati rurali e di superfetazioni o corpi aggiunti recenti.

Per i fabbricati residenziali, anche se desueti da tempo, è sempre consentito il riuso a carattere abitativo, qualora essi presentino carattere ambientale e quindi ne interessi la loro conservazione.

## 1. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi su tali manufatti sono ammessi con concessione diretta, nel rispetto di quanto precisato al precedente articolo 45 e qualora gli interventi rispettino quanto precisato nelle singole schede, relativamente alle categorie d'intervento ivi espresse.

- ◆ Interventi diversi da quelli previsti nelle relative schede sono soggetti a Piano di Recupero, ai sensi L. 457/78, nel cui ambito dovrà essere preso in esame l'assetto generale del complesso rurale, per averne un quadro complessivo. Nell'ambito del P.R., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi, etc., purché le funzioni proposte non stravolgano il complesso preesistente dal punto di vista tipologico e formale. In ogni caso la pratica edilizia, dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze estese al fronte completo su strada per 100 ml. ed ai fabbricati vicini.

## 2. CARATTERI FORMALI

Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione ammessi nelle singole schede, dovranno in ogni caso essere realizzati con tipologie, materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti: eventuali arcate di fienili, qualora per il riuso si richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come forma e realizzati con grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.

- Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali, chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto; nuove aperture potranno essere concesse con particolare cautela e sempre con preciso riferimento alla forometria preesistente.

- E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, qualora esista un bagno conforme a D.M. 1975; inoltre, per quanto attiene il rapporto illuminante, esso è ammesso fino ad 1/10, perché in ogni caso migliorativo di quello preesistente, allo scopo di salvaguardare i caratteri ambientali e tipologici di tali preesistenze.

- Per quanto riguarda le tinteggiature ed i materiali si dovrà fare riferimento a quanto precisato al precedente articolo 42, salvo il caso di chiare tracce originarie visibili in loco.

### **Articolo 48 - E/AA ed E/BB. TIPOLOGIE RURALI ED AGGREGAZIONI AMBIENTALI NELL'AMBITO URBANO**

Le tipologie rurali e le aggregazioni rurali ricadenti nell'ambito urbano, si differenziano da quelle agricole per il loro inserimento nel tessuto centrale dell'abitato e quindi per la dotazione delle opere di urbanizzazione; tale loro centralità consente di

effettuarne un riuso più intensivo, sia per la residenza che per le altre funzioni compatibili con le zone residenziali.

Per quanto attiene la salvaguardia dei caratteri formali, si richiama in toto quanto già esposto ai precedenti artt. 46 e 47, nonché le precisazioni sugli interventi ammessi contenute nelle singole schede.

a) Tipologie rurali:

Per le tipologie rurali ricadenti negli ambiti urbani è ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, purché rientri tra quelle compatibili con il carattere residenziale della zona; con le opere di ristrutturazione, è ammessa la creazione di più alloggi, purché non siano snaturati gli aspetti storico-artistici dell'organismo edilizio originario.

b) Aggregazioni rurali:

Per gli edifici residenziali ricadenti in tali ambiti, si richiama quanto già esposto al precedente pto a), purché si tratti di edifici accatastati agli usi urbani.

Per gli annessi rustici e le adiacenze, è consentito il riuso per tutte le funzioni compatibili con quelle residenziali, purché non siano snaturati gli aspetti volumetrici e morfologici degli edifici che presentano valenze ambientali ed a tale scopo evidenziati nelle relative schede.

Si prescrive inoltre che qualsiasi tipo di intervento che supera i fini manutentivi, anche se limitato ad un singolo manufatto, dovrà preliminarmente essere inquadrato in una proposta unitaria di recupero estesa all'intero complesso di manufatti, la cui realizzazione potrà anche essere effettuata per stralci funzionali, da evidenziare nella pratica stessa.

## **Articolo 49 - ZONE AGROINDUSTRIALI DI ALLEVAMENTI DA RISANARE**

In tale zona esiste un allevamento zootecnico industriale la cui ubicazione, molto prossima ad ambiti residenziali, non risulta conforme ai disposti di Del. G.R.V. n. 7949/1989.

Trattandosi comunque di una preesistenza, la normativa di zona è volta a prescrivere un risanamento generale del complesso, distintamente per i vari casi:

- a) per i manufatti preesistenti, già utilizzati ad uso stalla, è consentito il loro mantenimento allo status quo, con gli adeguamenti igienici interni ed esterni per la raccolta dei liquami, in conformità ai disposti di art. 9, L.R. 24/1985;
- b) per i manufatti preesistenti ad uso magazzini e similari, la loro eventuale utilizzazione ad uso stalla sarà consentita solo in conformità ai disposti di Del. G.R.V. n. 7949/1989, equiparandola di fatto a nuovi allevamenti;
- c) saranno comunque consentiti interventi di manutenzione sui manufatti esistenti, volti ad un miglioramento ambientale complessivo, utilizzando materiali adeguati alle zone agricole;

- d) il mantenimento delle funzioni in essere è comunque subordinato alla realizzazione su tutti i fronti, di uno schermo arboreo largo almeno 10 ml., costituito da alberi di medio ed alto fusto (a regime) di essenze locali (pioppi, ontani, aceri, tigli, ecc.), poste a dimora a file sfalsate, in modo da diventare barriera antinquinamento e antirumore;
- e) sono inoltre richiamate tutte le norme vigenti in materia di inquinamenti atmosferici e di acque superficiali e di profondità ed in particolare L. 319/1976 e successivi aggiornamenti, L. 690/1976, L.R. 33/1985 e Circolare n. 35 del 4 giugno 1986. Inoltre, al fine di risanare l'area nel suo complesso, si prescrive che l'allevamento dovrà dotarsi di adeguato sistema di smaltimento o depurazione, approvato dal Responsabile di Settore dell'ULSS (art. 9, L.R. 24/1985).

Per quanto attiene agli indici stereometrici e le distanze, si precisa l'osservanza dei seguenti parametri:

- 1) Rapporto di copertura: non potrà superare il 40% dell'area zonizzata nel P.R.G.
- 2) Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a ml. 10; in caso di ricomposizione volumetrica la distanza non potrà essere inferiore a ml. 50, ex art. 6 L.R. 24/1985;
- 3) Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 30;
- 4) Distanza dai limiti delle zone A, B, C, F: non potrà essere inferiore ai limiti fissati con Del. G.R. n. 7949/1989, distintamente per i vari casi ivi fissati;
- 5) Altezza massima dei fabbricati: non potrà essere superiore a ml. 8,00, esclusi volumi tecnici con carattere puntiforme, che in ogni caso non potranno superare ml. 12.

Gli interventi sono consentiti subordinatamente alla realizzazione di quanto precisato al precedente punto d), relativo alle schermature arboree.

#### **Articolo 50 – ZONA AGROINDUSTRIALE DI ALLEVAMENTI MISTA**

Per tali zone sono da osservare le stesse norme precisate all'articolo precedente per quanto riguarda le distanze, gli indici stereometrici ed i sistemi di smaltimento.

Trattandosi peraltro di strutture preesistenti ubicate in zona agricola, lontane da abitazioni occupate, sono consentiti eventuali ampliamenti nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia ed a tale scopo è stata ampliata l'area organizzata nel P.R.G.

Sono inoltre ammesse tutte le altre attività legate all'agricoltura per il conferimento o la lavorazione dei prodotti agricoli.

#### **Articolo 51 - ZONE E6 - ZONE UMIDE**

- 1) Tutti gli specchi d'acqua presenti nel territorio comunale (laghetti, gorgi, ex maceri), anche se non individuati nella cartografia della Variante, rivestono una valenza ambientale e paesaggistica e pertanto qualsiasi intervento che modifichi lo stato dei luoghi, quali reinterri parziali o totali, devono essere preventivamente

autorizzati dal Comune di San Bellino, previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente sul territorio e dall'Amm.ne Provinciale (Ufficio Beni Ambientali), sulla base di una chiara documentazione composta da:

- a) relazione che precisi le finalità degli interventi e la loro temporalizzazione;
  - b) assetto attuale dei luoghi (con planimetrie in scala 1:500 e con documentazione fotografica con più viste) ed assetto planimetrico di progetto, in scala 1:500, esteso a comprendere anche il rapporto con le aree agricole circostanti;
  - c) l'accurata descrizione delle fasi dell'intervento ed i mezzi meccanici o manuali da utilizzare, nonché i punti di passaggio per la realizzazione, con particolare attenzione al tipo di piantumazione esistente, per non determinare alcun danno all'ambiente;
  - d) uno studio d'impatto ambientale esteso a documentare le modalità del reinterro, l'ubicazione dei terreni che si prevede di utilizzare, una dettagliata descrizione della composizione chimico-fisica ed idrogeologica dei terreni stessi, nonché le misure di mitigazione previste per ridurre le modifiche all'ambiente.
- 2)** Qualora invece si tratti di nuovi interventi (acquacoltura, piscicoltura, ecc.), anche se previsti in applicazione dei regolamenti CEE, prima del loro perfezionamento, dovrà essere richiesto un parere preventivo di compatibilità al Comune ed al competente Consorzio di Bonifica, contenente gli elementi elencati al precedente pto 1) e verificando che in ogni caso non si effettuino scavi al di sotto della falda freatica.

Si prescrive comunque che gli interventi siano temporalizzati, prevedendone la realizzazione per stralci funzionali, per consentire all'A.C. di verificare l'impatto sul territorio e la buona conduzione degli impianti e ciò in considerazione delle caratteristiche del territorio agricolo di S. Bellino, con prevalenza di campi aperti, ove appare quasi incompatibile l'inserimento di grandi estensioni d'acqua.

Per tale motivo, l'estensione massima del primo stralcio non potrà superare i 2 Ha., mentre quella dell'intervento totale non potrà superare i 5 Ha. ex D.P.R. 12/04/1996; i limiti sovraesposti sono da applicare all'intera area oggetto d'intervento, comprensiva delle superfici di scavo, percorsi, infrastrutture.

- Si prescrive inoltre che gli stralci successivi al primo potranno essere concessi solo dopo 2 anni dal completamento del primo, per consentire all'A.C. di verificare a fondo l'impatto dell'intervento sul territorio agricolo.

- Si aggiunge ancora che tra impianti di proprietà diverse debba intercorrere una distanza pari ad almeno tre volte la dimensione del lato maggiore del primo impianto autorizzato, il cui perimetro è da considerare nella sua totalità e non limitato ad eventuali stralci.

- Per quanto attiene la minimizzazione dell'impatto ambientale, si richiede una consistente schermatura arborea, da realizzare con doppia fila di essenze

locali (quali pioppi bianchi, tigli, ontani, aceri, ecc.), poste a dimora in modo sfalsato ed ubicata in corrispondenza delle visuali prevalenti dalle strade principali, nonché con alberature di minore altezza sui lati a contatto con la campagna.

- Data la rilevanza ambientale di tali interventi, per intraprendere le operazioni di sterro o reinterro delle zone umide, si dovrà ottenere preliminarmente la relativa concessione edilizia, in quanto trattasi di movimenti di terra di rilevante modifica ambientale dei luoghi, per i quali non si ritengono applicabili procedure semplificate.

- La normativa del presente articolo è da applicare in aggiunta a quelle delle varie destinazioni di zona della Variante al P.R.G.

Vanno comunque applicate le disposizioni contenute all'art. 23, comma 4° della L.R. 28/04/1998 n. 19.

## **ZONE F**

---

### **Articolo 52 - F1/F2 - AREE A STANDARDS ENTRO ZONE AMBIENTALI**

Nell'ambito delle zone con caratteri ambientali prevalenti o residui, le aree per servizi sono state individuate all'interno delle stesse zone ambientali, allo scopo di rispettare negli interventi le caratteristiche ambientali della zona entro cui ricadono.

L'individuazione a servizio specifico ha quindi valore esclusivamente per le destinazioni d'uso, nonché per eventuali parametri ed indici stereometrici (I.f., distanze, H max) che potranno pertanto essere diversi da quelli ammessi per le varie zone ambientali; l'intervento edilizio dovrà peraltro essere concesso con particolare riguardo ai parametri ambientali di zona ed in ogni caso senza alterare le preesistenze, né come materiali, né come configurazione volumetrica.

Per eventuali necessità richieste da esigenze funzionali del servizio stesso, ci si dovrà pertanto orientare verso ristrutturazioni dell'esistente ed adeguamenti interni.

### **Articolo 53 - ZONE F1A/F1B - ATTREZZATURE SCOLASTICHE ESISTENTI E DI PROGETTO**

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asilo nido, scuole materne, scuole elementari, eventuali scuole private ed eventuale abitazione per il custode.

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

Nelle aree di progetto sono inoltre consentite le attrezzature collettive, purché realizzate dall'Amministrazione Comunale, trattandosi di area polivalente, conteggiata al 50% ai fini della verifica standards come A.C. ed al 50% come A.S.

In questa zona il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Rapporto massima di copertura: preesistente per le attrezzature esistenti; 40% per eventuali ampliamenti e 30% per le A.S. di progetto;
- Altezza massima: preesistente o ml. 10,00 per le A.S. di progetto, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima tra fabbricati: ml. 10,00 ed é fissata per le parti da ampliare e per le A.S. di progetto;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a ml. 5,00 ed é fissata solo per le parti da ampliare e per le A.S. di progetto;
- Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 o secondo gli ampliamenti preesistenti, in caso di ampliamento.

#### **Articolo 54 - ZONE F2A/F2B - ATTREZZATURE COLLETTIVE ESISTENTI E DI PROGETTO**

Le zone per attrezzature collettive sono destinate ad attrezzature ricreative, sociali, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, ecc. con esclusione della destinazione residenziale prevalente che non potrà in ogni caso superare il 10% del totale volumetrico.

Il terziario privato potrà essere consentito in misura massima del 20% del totale volumetrico.

In queste zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: preesistente per le attrezzature esistenti; 40% per eventuali ampliamenti e 30% per le A.C. di progetto;
- Altezza massima: preesistente o ml. 10,00 per le A.C. di progetto, salvo esigenze particolari documentate (campanili, torri, ecc.) ed é fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a ml. 5,00 ed é fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;
- Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti, in caso di ampliamento.

La realizzazione delle attrezzature collettive potrà essere effettuata anche dai privati, nel qual caso dovrà essere predisposta idonea convenzione con l'A.C. per consentire e regolamentare la fruizione pubblica.

#### **Articolo 55 - ZONE F2C - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzate depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine TELECOM ed ENEL, ecc.

Viene prescritta esclusivamente, la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati di ml. 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici sarà demandata dalla

Commissione Edilizia l'attento esame dei progetti, in relazione alla funzionalità dell'impianto; é consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.

Sono richiamate in ogni caso le norme precisate all'articolo 74 L.R. 61/1985.

#### **Articolo 56 - ZONE F3A/F3B - AREA ATTREZZATA A GIOCO E SPORT ESISTENTE E DI PROGETTO**

##### **a) VERDE PUBBLICO**

Entro i limiti di queste zone é vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per l'installazione di panchine e di piccole attrezzature di interesse collettivo quali: fontane, gabbie, chioschi, servizi igienici, etc. purché siano tali da non turbare la continuità dell'ambiente e rispettino i seguenti indici:

- Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare 0,001 mc./mq., con in ogni caso un massimo di cubatura complessiva inferiore a mc.100;
- L'altezza massima: non deve superare in ogni caso i 4,00 ml.
- E' consentita la realizzazione di piccoli impianti o attrezzature sportive, purché non coperti.

##### **b) VERDE ATTREZZATO**

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport, ed al tempo libero, cioè agli impianti ricreativi o sportivi.

Il piano si attua per intervento diretto, secondo i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non deve superare il 20% dell'area totale;
- Altezza massima: ml. 7,50, salvo diverse esigenze documentate;
- Distanza dai confini e dalle strade: ml. 10,00 per gli impianti coperti;
- Parcheggi primari: non possono essere inferiori al 20% dell'area di intervento.

La realizzazione del verde attrezzato potrà essere effettuato anche dai privati, nel qual caso dovrà essere predisposta idonea convenzione con l'A.C. per consentire e regolamentare la fruizione pubblica.

Per gli edifici residenziali esistenti in tali zone, alla data di approvazione del P.R.G., sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione.

#### **Articolo 57 - ZONE F4A/F4B - PARCHEGGI ESISTENTI E DI PROGETTO**

I parcheggi pubblici della rete stradale sono riportati nelle tavole di piano.

I parcheggi privati hanno vincolo di destinazione e non sono conteggiati agli effetti della dotazione minima degli standards; nella progettazione delle lottizzazioni, devono

essere inoltre reperite le aree necessarie per soddisfare i fabbisogni di parcheggi di urbanizzazione primaria, in misura di 3,5 mc. per abitante da insediare.

La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,5; quella dei parcheggi della zona artigianale non potrà essere inferiore a ml. 10,00, almeno per il 50% della superficie necessaria.

## **Articolo 58 - ZONA F5B - VERDE DI RISPETTO E DI TUTELA**

Lungo tali fasce é vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici residenziali e produttivi consentiti dalle Leggi Regionali; per tali interventi é necessario in ogni caso produrre un nullaosta degli Enti competenti preposti (Genio Civile, A.N.A.S., Provincia, Ferrovia, ecc.), attestanti che gli interventi richiesti non contrastino con eventuali progetti esecutivi avviati.

- 1) Rispetto stradale: su queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazione di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.) impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di distribuzione elettrica.

La profondità delle fasce di rispetto da osservarsi nelle edificazioni sono rilevabili nelle planimetrie di P.R.G.

Il distacco da osservare per le zone agricole dovrà essere in conformità ai disposti del D.M. 01/04/1968, n° 1404.

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

I distacchi che le nuove costruzioni devono rispettare, dal ciglio o comunque dall'unghia a campagna dell'ultima protezione arginale, sono i seguenti:

- ml. 50,00 dal Canalbianco;
- ml. 10,00 per gli scoli nelle zone agricole;
- ml. 5,00 per le zone residenziali di P.R.G. per le nuove costruzioni e per le parti da ampliare, sempre per gli scoli, salvo quanto precisato per le singole zone.

- 3) Rispetto cimiteriale: su tali zone sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nonché parcheggi a servizio del cimitero.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra é a titolo precario e non potranno superare 10 mq. di superficie coperta.

- 4) Rispetto di elettrodotto: entro tali zone si richiama l'osservanza di L.R. 27/93 e Del. G.R. Veneto n. 1526 in data 11/04/2000, sulle relative aree di rispetto degli elettrodotti, individuate sulle planimetrie del P.R.G.

#### **Articolo 59 - ZONE F6B - VERDE PRIVATO VINCOLATO**

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

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

Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune.

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

#### **Articolo 60 - ZONE F7A/F7B - VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO**

La viabilità va divisa in: primaria, secondaria, di servizio e pedonale.

- A) Per viabilità primaria: si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno al centro urbano, ed in quanto tale può essere strada Provinciale o Statale; larghezza minima sede carrabile ml. 8,00.
- B) Per viabilità secondaria: si deve intendere quella che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti sia residenziali che industriali ed a tale scopo individuata nelle planimetrie di P.R.G.; larghezza minima sede carrabile per residenza: ml. 7,00.
- C) Per viabilità di servizio: si deve intendere quella che consente l'accesso ai singoli edifici o attrezzature; larghezza minima sede carrabile ml. 6,00.
- D) Per viabilità pedonale: si deve intendere quella che é preclusa alle automobili; larghezza minima ml. 2,00.

## **PARTE TERZA**

### ***DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI***

#### **Articolo 61 - NORME PER RESIDENZA ESISTENTE IN ZONE DI COMPLETAMENTO**

Nell'ambito delle zone B1, B2, BM ed E4, per gli edifici residenziali in cui vengano accertate da parte del Responsabile del Settore Igiene dell'U.S.L. delle carenze igieniche (altezze interne inferiori a ml. 2,70, mancanza di servizi igienici o locale per centrale termica, dotazione di 1 vano per ogni residente), é ammesso l'adeguamento igienico, in difformità della applicazione dell'indice fondiario, della distanza dai confini e dai fabbricati, del rapporto di copertura e delle altezze.

Si prescrive pertanto che l'intervento edilizio sia concesso una sola volta e che comprenda uno studio morfologico esteso all'intero fabbricato, evitando corpi aggiunti e che l'entità della sopraelevazione o dell'ampliamento in difformità dalle distanze, dai confini e dai fabbricati non ecceda l'entità di quella preesistente.

Per le zone A1, A2, AR, BA, E2, essendo consentite le altezze abitative interne di ml. 2,40, tali misure diventano di riferimento anche per le sopraelevazioni che complessivamente non dovranno eccedere 2/3 dell'altezza preesistente, rimanendo invariato quanto esposto al precedente comma; per la valutazione dei parametri ambientali rimane da osservare quanto precisato nelle normative di ogni singola zona.

#### **Articolo 62 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

#### **Articolo 63 - DEROGHE**

In applicazione L.R. n. 61/1985, sono richiamati le disposizioni che consentono al Sindaco di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

In ogni caso il rilascio della concessione deve essere preceduto da delibera favorevole del C.C.

## INDICE

### **PARTE PRIMA – DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

#### **Titolo I°**

<i>INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI</i>	pag.	2
Art. 1 - Indici di fabbricazione	pag.	2
Art. 2 - Superficie fondiaria corrispondente	pag.	3
Art. 3 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	pag.	3
Art. 4 - Definizione delle tipologie prevalenti	pag.	5

#### **Titolo II°**

<i>ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</i>	pag.	7
Art. 5 - Mezzi di attuazione del P.R.G.	pag.	7
Art. 6 - Contenuto dei Piani attuativi	pag.	7
Art. 7 - Piani di Lottizzazione	pag.	8
Art. 8 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente	pag.	9
Art. 9 - Gli strumenti di coordinamento: Il Comparto	pag.	10
Art. 10 - Apertura di accessi e strade private	pag.	11
Art. 11 - Intervento diretto	pag.	11
Art. 12 - Costruzioni in aderenza – Distanze dai confini	pag.	11
Art. 13 - Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi ed impianti pubblici	pag.	12
Art. 14 - Realizzazione del P.R.G. Rettifiche ed allineamenti stradali	pag.	13

### **PARTE SECONDA – DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

Art. 15 - Divisione del territorio comunale in zone	pag.	14
Art. 16 - Destinazioni delle zone residenziali	pag.	15
Art. 17 - Perimetrazione Centro Storico (da Atlante Regionale Centri Storici)	pag.	16
Art. 18 - Individuazione delle Zone A1, A2, AR, BA	pag.	16
Art. 19 - Interventi ammessi nelle Zone A1, A2, AR, BA	pag.	17
Art. 20 - Gradi di protezione	pag.	18
Art. 21 - Categorie operative	pag.	18

Art. 22 - Restauro conservativo – A	pag.	19
Art. 23 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche di fabbricato integro – B1	pag.	19
Art. 24 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche di fabbricato alterato – B2	pag.	20
Art. 25 - Ristrutturazione edilizia con trasformazioni volumetriche – B2	pag.	21
Art. 26 - Demolizioni con ricostruzioni – C	pag.	21
Art. 27 - Demolizioni – D	pag.	22
Art. 28 - Aree interne	pag.	22
Art. 29 - Elementi costruttivi, materiali e finiture edilizie	pag.	22
Art. 30 - Prescrizioni edilizie particolari	pag.	25
Art. 31 - Zona B1 – Zona semiestensiva di completamento	pag.	26
Art. 32 - Zona B2 – Zona estensiva di completamento	pag.	26
Art. 33 - Zona BM – Zona estensiva di manutenzione	pag.	27
Art. 34 - Zona C1 – Zona di completamento parziale	pag.	28
Art. 34 bis – Zona C1 speciale – Zona soggetta a convenzionamento	pag.	28
Art. 35 - Zona C2 – Zona estensiva di progetto	pag.	29
Art. 36 - Zona C3 – Zona di completamento di P.E.E.P.	pag.	29
Art. 37 - Zona C4 – Zona con Piano urbanistico attuativo approvato	pag.	29
Art. 38 - Zona D1 – Zona produttiva esistente	pag.	30
Art. 39 - Zona D2 – Zona produttiva di progetto	pag.	30
Art. 40 - Zona D3 – Zona per attrezzature stradali	pag.	31
Art. 41 - Zona D4 – Attività produttive puntiformi ex art. 30 L.R. 61/1985	pag.	32
Art. 42 - Zone agricole	pag.	33
Art. 43 - Sottozone agricole E2	pag.	39
Art. 44 - Sottozone agricole E3	pag.	40
Art. 45 - Sottozone agricole E4	pag.	41
Art. 46 - E/A. Tipologie rurali semplici	pag.	43
Art. 47 - E/B. Aggregazioni rurali ambientali	pag.	44
Art. 48 - E/AA ed E/BB. Tipologie rurali ed Aggregazioni ambientali nell'ambito urbano	pag.	45
Art. 49 - Zone E5/1 – Zone agroindustriali di allevamenti da risanare	pag.	46
Art. 50 - Zona E5/2 – Zona agroindustriale di allevamenti mista	pag.	47

Art. 51 - Zone E6 – Zone umide	pag.	47
Art. 52 - F1/F2 – Aree a standards entro zone ambientali	pag.	49
Art. 53 - Zone F1.A/F1.B – Attrezzature scolastiche esistenti e di progetto	pag.	49
Art. 54 - Zone F2.A/F2.B – Attrezzature collettive esistenti e di progetto	pag.	50
Art. 55 - Zone F2C – Attrezzature tecnologiche	pag.	50
Art. 56 - Zone F3.A/F3.B – Area attrezzata a gioco e sport esistente e di progetto	pag.	51
Art. 57 - Zone F4.A/F4.B – Parcheggi esistenti e di progetto	pag.	51
Art. 58 - Zona F5B – Verde di rispetto e di tutela	pag.	52
Art. 59 - Zone F6B – Verde privato vincolato	pag.	53
Art. 60 - Zone F7.A/F7.B – Viabilità esistente e di progetto	pag.	53

### ***PARTE TERZA – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI***

Art. 61 - Norme per la residenza esistente in zone di completamento	pag.	54
Art. 62 - Misure di salvaguardia	pag.	54
Art. 63 - Deroghe	pag.	54