

**COMUNE DI SAREGO**  
**Provincia di Vicenza**

**P.R.G.**

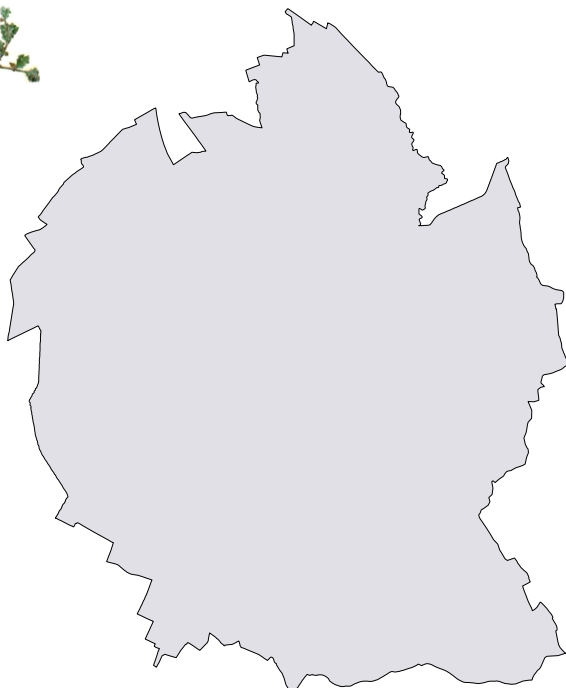
Elaborato

NTA

# Norme Tecniche di Attuazione

## VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.


ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. i) e l) L.R. 61/85 e art. 7 L.R. 4/2015 - EDIZIONE APPROVATA



**Sindaco**  
Roberto Castiglioni

**Ufficio Tecnico**  
arch. Jonathan Balbo  
geom. Carlo Brun Cardo

**Progettista**  
ing. Luca Zanella

Realizzazione GIS con  Intergraph GeoMedia  
STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE  
33100 UDINE v.le XXIII marzo n.19 studio@lzi.it

dicembre 2017



**INDICE**

<b>TITOLO I NORME GENERALI.....</b>	<b>6</b>
Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G. ....	6
Art. 2 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	6
Art. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	7
Art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	8
Art. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITÀ .....	9
Art. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE .....	9
Art. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE .....	10
Art. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO .....	10
Art. 9 - PIANI DI RECUPERO - APPROVAZIONE.....	11
Art. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITÀ.....	12
Art. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - AMBITI TERRITORIALI DI INTERVENTO (Comparti) .....	12
Art. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO .....	13
Art. 13 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE .....	14
Art. 14 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE.....	15
Art. 15 - CONVENZIONE .....	15
Art. 16 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	16
Art. 17 - LOTTIZZAZIONI: PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO .....	16
Art. 18 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA .....	18
Art. 19 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE .....	18
Art. 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	18
Art. 21 - SUPERFICIE COPERTA.....	19
Art. 22 - RAPPORTO DI COPERTURA .....	19
Art. 23 - ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI .....	20
Art. 24 - VOLUMI .....	21
Art. 25 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI .....	21
Art. 26 - DISTANZA DA CONFINI, DA FABBRICATI E DA STRADE .....	22
Art. 27 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITÀ .....	23
Art. 28 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA .....	24
Art. 29 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE.....	25
Art. 30 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE .....	26
Art. 31 - CONCESSIONI A LOTTIZZARE ED EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME .....	26
Art. 32 - POTERI IN DEROGA .....	26
Art. 33 - MISURE DI SALVAGUARDIA .....	27

Art. 34 - DISPOSIZIONI FINALI - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME.....	27
Art. 35 - NORME ABROGATE .....	27
Art. 36 - SANZIONI .....	27
<b>TITOLO II ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....</b>	<b>28</b>
Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	28
Art. 38 - ZONE RESIDENZIALI .....	28
Art. 39 - ZONA "A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE .....	29
Art. 39.1 - GRADO DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI.....	31
Art. 39.2 - TIPO DI INTERVENTO A .....	32
Art. 39.3 - TIPO DI INTERVENTO B .....	33
Art. 39.4 - TIPO DI INTERVENTO 1C .....	34
Art. 39.5 - TIPO DI INTERVENTO 2C .....	36
Art. 39.6 - TIPO DI INTERVENTO D .....	37
Art. 39.7 - TIPO DI INTERVENTO E .....	38
Art. 39.8 - NUOVI EDIFICI.....	38
Art. 39.9 - AREE INEDIFICABILI.....	39
Art. 39.10 - ARREDO URBANO, INSEGNE, TARGHE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE .....	39
Art. 39.11 - DESTINAZIONI D'USO.....	42
Art. 39.12 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI .....	42
Art. 39.13 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE.....	43
Art. 39.14 - NORME FINALI .....	43
Art. 40 - DELIMITAZIONE ZONE DI DEGRADO .....	46
Art. 41 - EDIFICI SIGNIFICATIVI .....	46
Art. 42 - AREE A VERDE ATTREZZATO DI QUARTIERE .....	47
Art. 43 - ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO .....	47
Art. 44 - ZONA "B3" SPECIALE AGGLOMERATI RESIDENZIALI SPARSI ED EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO .....	50
Art. 45 - ZONA "C1" ESPANSIONE RESIDENZIALE .....	52
Art. 46 - ZONA "C2/1-2-3" - ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI ATTUAZIONE .....	54
Art. 47 - ZONA "C2/4" - ESPANSIONE RESIDENZIALE .....	56
Art. 48 - ZONA D1/1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO .....	58
Art. 49 - ZONA D1/2 - PRODUTTIVA ALIMENTARE.....	61
Art. 50 - ZONA D1/4 - PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI REALIZZAZIONE .....	61
Art. 51 - ZONA D1/5 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE .....	63
Art. 52 - ZONA D1/6 - ARTIGIANALE/COMMERCIALE .....	66

Art. 53 - ZONA D2/1 - COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO.....	68
Art. 54 - ZONA D3 - ATTIVITÀ SITE FUORI ZONA.....	70
Art. 55 - ZONA "E" - RURALE .....	70
Art. 55.1 - DISPOSIZIONI GENERALI .....	70
Art. 55.2 - DESTINAZIONI D'USO .....	71
Art. 55.3 - MODALITÀ DI INTERVENTO .....	72
Art. 55.4 - TIPOLOGIE EDILIZIE.....	72
Art. 55.5 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE IN ZONA RURALE .....	73
Art. 55.6 - DIRETTIVE DEL P.T.R.C. ....	73
Art. 55.7 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE.....	74
Art. 55.8 - SOTTOZONA E1 AREE DI RILEVANTE INTERESSE PAESAGGISTICO E NATURALISTICO, CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DEL BOSCO.....	74
Art. 55.9 - SOTTOZONA E2A AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-AMBIENTALE DI INTERESSE PAESAGGISTICO.....	76
Art. 55.10 - SOTTOZONA E2B AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA, IN RELAZIONE AI TERRENI ALLE OPERE IRRIGUE E AGLI INVESTIMENTI FONDIARI.....	79
Art. 55.11 - SOTTOZONA E3 AREE DI MEDIA E SCARSA IMPORTANZA AGRICOLA CARATTERIZZATE DA ELEVATO GRADO DI FRAZIONAMENTO FONDIARIO CONTEMPORANEAEMENTE UTILIZZABILI PER SCOPI AGRICOLI ED EXTRAGRICOLI.....	82
Art. 55.12 - SOTTOZONA E4: CORTI RURALI .....	84
Art. 55.13 - AREE AGRICOLE PERIURBANE .....	85
Art. 55.14 - ZONE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI.....	86
Art. 55.15 - NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEVONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E" RURALI.....	86
Art. 55.15.1 - VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ.....	86
Art. 55.15.2 - EQUIPAGGIAMENTO PAESAGGISTICO .....	86
Art. 55.15.3 - MIGLIORIE FONDIARIE.....	87
Art. 55.15.4 - FOGNATURE .....	87
Art. 55.15.5 - EDIFICABILITÀ.....	88
Art. 55.15.6 - DISPOSIZIONI FINALI .....	88
Art. 55.16 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE .....	88
Art. 56 - ZONA "F" - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE .....	90
Art. 57 - RISPETTO STRADALE, FLUVIALE E TECNOLOGICO.....	93
Art. 58 - RISPETTO CIMITERIALE .....	94
Art. 59 - VERDE PRIVATO.....	94
Art. 60 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PARTICOLARI .....	95

## TITOLO I

### NORME GENERALI

#### Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.

- 1) Il P.R.G. redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:
  - a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
  - b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
  - c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo e sociale, nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
  - d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
  - e) le Norme di Attuazione del Piano;
  - f) il Regolamento Edilizio.
- 2) Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme:
  - tavola in scala 1:5000 comprendente la zonizzazione dell'intero territorio comunale;
  - tavole in scala 1:2000, comprendente i nuclei urbani esistenti e le zone destinate alla loro espansione;
  - tavole in scala 1:500 comprendenti i nuclei urbani e rurali di antica origine classificati come z.t.o. "A" Centro Storico e riportante i gradi di protezione assegnati agli edifici;
  - tavole in scala 1:500 riportanti le destinazioni d'uso dei fabbricati e del suolo dei centri storici.
- 3) Nel caso in cui si riscontrino lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore.
- 4) L'indicazione delle reti stradali primarie e secondarie deve intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modificano sostanzialmente il tracciato previsto.

#### Art. 2 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- 1) Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti.
- 2) Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.

- 3) Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi 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 ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61, così come modificato dall'art. 3 L.R. 1 Settembre 1993 n° 47.
- 4) Gli interventi urbanistici attuativi del P.R.G. sono:
  - A) 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.) ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modificazioni;
    - c) il Piano per gli Insempiamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865;
    - d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.I. pu.) previsto dall'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n° 457;
  - B) I piani di iniziativa privata comprendenti:**
    - a) il Piano di Lottizzazione (P.di L.);
    - b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i. pr.).
- 5) All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale, il Comune dovrà, con deliberazione consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli ai sensi di quanto previsto dall'art.16 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61.

### **Art. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO**

- 1) Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.
- 2) Il Comune provvede alla formazione dei P.P. ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche.
- 3) Il P.P. può essere predisposto ogni qualvolta il Comune intende dare un particolare assetto urbanistico ad un ambito territoriale sufficientemente esteso. Esso deve comprendere almeno un isolato.
- 4) Il Sindaco può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di concessione edilizia quando dichiara entro 60 gg. dalla data di presentazione delle domande di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata.
- 5) Detto Piano dovrà essere adottato nei termini di 180 gg. dalla data di dichiarazione di cui al comma 4).
- 6) Trascorso tale termine le domande di cui al comma 4) dovranno avere regolare corso.

## Art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1) Il Piano Particolareggiato è formato da:

- A)** una cartografia in scala 1:200 o 1:500 riprodotte lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:
  - a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
  - b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
  - c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
  - d) la viabilità con la relativa toponomastica;
  - e) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, e quelle che abbiano valore di beni ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
  - f) altri eventuali vincoli.
  
- B)** una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali.
  
- C)** una cartografia di progetto in scala 1:200 o 1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
  - a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
  - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
  - c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
  - d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze e mercati;
  - e) le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe, nonché le aree di sosta per i veicoli compresi quelli senza motore;
  - f) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
  - g) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - h) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
  - i) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici.
  
- D)** un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
  
- E)** le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:
  - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
  - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;



- F) una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.

#### **Art. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITÀ**

- 1) I Piani di Recupero previsti dall'art.28 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove sia opportuno il recupero del patrimonio edilizio residenziale ed urbanistico esistente e tendono alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 2) I Piani di Recupero possono interessare le zone di degrado sia edilizio che urbanistico conformemente alla normativa vigente in materia.
- 3) Tali zone sono individuate con delibera di Consiglio Comunale che dovrà indicare anche le aree di minimo intervento.

#### **Art. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE**

- 1) I piani di recupero redatti ai sensi della L.R. 27/6/1985 n° 61 possono essere di iniziativa pubblica o privata. Sono di iniziativa pubblica quando vengono redatti dall'Amministrazione Comunale per dare un assetto organico ad una zona dichiarata di degrado edilizio e/o urbanistico e possono essere attuati direttamente dall'Amministrazione Comunale e dai privati singoli o associati. Nel caso di realizzazione da parte dei privati dovrà essere stipulata con il Comune idonea convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.  
Sono di iniziativa privata quando vengono redatti e proposti all'approvazione dell'Amministrazione Comunale da parte degli aventi titolo sugli immobili (fabbricati ed aree) delle zone dichiarate dall'Amministrazione Comunale di degrado edilizio e/o urbanistico.
- 2) I privati rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale degli immobili delle zone di degrado, possono anch'essi presentare proposte di Piano di Recupero che dovranno essere approvati ai sensi ed agli effetti dell'art. 60 e seguenti della L.R. 27/6/85 n° 61.
- 3) I Piani di Recupero di iniziativa privata dovranno comunque prevedere la stipula della convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

### **Art. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE**

- 1) I piani di recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzi e dal Comune, nei seguenti casi:
  - a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici e per gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni, anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
  - b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;
  - c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

### **Art. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO**

- 1) Il Piano di Recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti a un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 4 e dovrà avere i seguenti elaborati tecnici:
  - a) stralcio della tavola di azionamento del P.R.G. da cui risultino le zone degradate cui il P.R. si riferisce;
  - b) stralcio del P.P.A. dal quale risulti che l'unità oggetto del P.R. deve essere attuata nel periodo di validità del P.P.A., ove previsto;
  - c) tavole dello stato di fatto in scala 1:200 da cui risultino tutte le eventuali prescrizioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e la situazione socioeconomica) e tutte le superfetazioni esistenti;
  - d) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti per i singoli edifici e per complessi edilizi con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare e da destinare ad attrezzature e servizi;
  - e) tavola dalla quale risulti l'ubicazione e l'estensione delle aree da destinare a standard urbanistici primari nelle quantità prescritte dall'art. 3 e con le possibilità di cui all'art.4 del D.L. 2/4/1968 n° 1444;
  - f) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade e piazze non trascurando ove necessario le connessioni con i comprensori contigui;
  - g) profili regolatori degli edifici prospettanti su vie o piazze;
  - h) norme di attuazione del P.R., integrative, ove necessario di quelle del P.R.G., che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;
  - i) relazione tecnico illustrativa dello stato di fatto, dei criteri posti alla base per la scelta degli interventi, dei criteri di applicazione della loro tipologia agli immobili singoli o raggruppati in complesso;
  - l) adeguata documentazione fotografica in triplice copia.
- 2) Nel caso in cui con il P.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici:

- a) stato di fatto urbanistico in scala 1:500 dal quale risulti la viabilità attuale e l'ubicazione e il dimensionamento delle aree destinate a standard urbanistici primari;
  - b) piano di riassetto dell'isolato e del comparto in scala 1:500, dal quale risulti la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
  - c) relazione sommaria della spesa necessaria per riassetto urbanistico.
- 3) I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il piano stesso non contrasti con l'eventuale valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, previsti al precedente art. 4.

#### **Art. 9 - PIANI DI RECUPERO - APPROVAZIONE**

- 1) I piani di recupero sono approvati con le modalità previste dall'art.52 della L.R. 27/6/1985 n° 61 così come modificata dalla L.R. 01/9/1993 n° 47.
- 2) Il Piano di Recupero ha efficacia dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise le osservazioni ed opposizioni presentate al Piano, ha ottenuto il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/2/1953 n° 62.
- 3) Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione delle zone degradate, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dall'individuazione stessa, decade ogni effetto. In tal caso sono consentiti gli interventi che non contrastino con le previsioni del P.R.G.
- 4) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di cui sopra sono definiti dall'articolo 31 della Legge 05/08/1978 n° 457.
- 5) Qualora gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, essi sono consentiti purché sia garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e siano disciplinati da convenzioni o atto d'obbligo unilaterale trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/1/77 n° 10 e Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

### **Art. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITÀ**

- 1) Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Sindaco lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.
- 2) Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di P.R.G., o parte organica di esso.
- 3) La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione è deliberata o variata col Programma Pluriennale di Attuazione (ove esiste) o con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953 n° 62.
- 4) Si dovrà, quando il Sindaco lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.
- 5) Il Piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal P.R.G. evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.
- 6) Dovranno essere effettuate le indagini geotecniche di cui al Cap. H del D.M. LL. PP. in data 21/01/1981.

### **Art. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - AMBITI TERRITORIALI DI INTERVENTO (Comparti)**

- 1) La delimitazione grafica riportata sulle tavole di progetto del P.R.G. individua i perimetri delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo unitario e cioè degli ambiti territoriali.
- 2) In ogni ambito territoriale, fermo restando l'impiego dell'attuazione unitaria, anche a mezzo di Piani Particolareggiato o lottizzazione d'ufficio, è possibile l'attuazione anche per comparti, che, in rapporto alla ampiezza dello stesso ambito, consentano la progettazione di insediamenti organici; tali frazioni dovranno essere integrate alla viabilità esistente comprensiva della quota parte di standard, evitando relitti inutilizzabili; in tal caso il Comune deve approvare preventivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, soggetta a mero controllo di legittimità, uno studio attuativo che comprenda tutto l'ambito territoriale.  
Prima di procedere all'attuazione per comparti, il Comune dovrà comunicare, a mezzo raccomandata R.R., il piano attuativo a tutti i proprietari, con invito a comunicare l'eventuale accettazione entro 30 giorni.
- 3) In base al secondo comma dell'art. 16 della L.R.61/1985 la delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli piani di lottizzazione e i termini per l'eventuale costituzione del Consorzio e la presentazione del progetto sono deliberati o variati col Programma Pluriennale di Attuazione o, nei Comuni sprovvisti, con provvedimento del Consiglio

Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'articolo 59 della Legge 10 febbraio 1953 n° 62.

## Art. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO

- 1) Nella redazione del P.d.L. occorre:
  - a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal P.R.G., salvo quanto previsto dal III° comma dell'art.2 delle presenti norme;
  - b) prevedere una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal Piano Regolatore;
  - c) prevedere una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente;
  - d) prevedere gli spazi delle opere di urbanizzazione primaria e le relative reti di servizio (acqua, gas, energia elettrica privata, illuminazione pubblica, telefono, ecc.) con particolare riguardo ai condotti fognari che dovranno essere predisposti in base alle indicazioni fornite dall' Amministrazione Comunale (rete mista, reti separate, rete acque nere convogliata nella condotta comunale e rete acque bianche a dispersione, ecc.);
  - e) prevedere gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere in base alle indicazioni di cui al precedente punto d).
- 2) Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria del P.R.G. nell'ambito dei singoli isolati o distretti, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate alla edificabilità. In ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, dovrà essere la maggiore fra le due soluzioni.
- 3) Le strade in zona residenziale devono avere larghezza minima pari a mt. 7,50 compreso il marciapiede di mt. 1,50 su uno dei due lati.  
Nelle zone produttive le strade devono avere larghezza minima pari a mt. 10,00 compreso il marciapiede di mt. 1,50 su uno dei due lati.
- 4) Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, sempre della larghezza minima di mt 7.50 purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 16,00.
- 5) Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza.  
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 presenti norme.
- 6) Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada su cui accede, sia l'accesso medesimo.
- 7) Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorre, piste di accelerazione e decelerazione.

- 8) Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
- 9) Nel caso di innesti su strade statali o provinciali sarà necessaria l'autorizzazione degli enti preposti.
- 10) I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a mt. 2,00; devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
- 11) La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e parcheggi di cui al punto d) del presente articolo relativi agli insediamenti produttivi, devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

### **Art. 13 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE**

- 1) Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:
  - a) stralcio del P.R.G. in scala 1:5000 o 1:2000 ove sia evidenziato l'inserimento lottizzativo nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere esteso ad un raggio di almeno 200 ml. oltre l'area interessata dal Piano di Lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.R.G.;
  - b) stralcio delle norme del P.R.G. riguardanti le zone interessate alla lottizzazione;
  - c) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 60 (sessanta) giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
  - d) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;
  - e) rilievo topografico del terreno in scala 1:500 o 1:1000 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà. Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato;
  - f) planimetria della lottizzazione in scala 1:500 o 1:1000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi le aree e spazi pubblici attrezzati con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.R.G. con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
  - g) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione, (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica - pubblica e privata-, telefonica, ecc.). Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade con indicati gli eventuali riporti e sterri. Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai soli fini della misurazione dell'altezza degli edifici. Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;
  - h) schema di utilizzo delle aree destinate a parcheggio;
  - i) relazione tecnico e descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;
  - l) schema di convenzione;

- m) tutti gli elaborati grafici di progetto necessari in rapporto alle dimensioni del piano tra quelli previsti al precedente art. 4 nonché l'elenco catastale delle proprietà.
- 2) Tutti gli elaborati del P.d.L. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'art. 60 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61.
- 3) Prima della delibera di C.C. circa l'approvazione del Piano di Lottizzazione, dovrà essere prodotto il parere dell'Ufficio Regionale del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della legge 2/2/74 n° 64 sulla fattibilità geotecnica dell'intervento di lottizzazione.

#### **Art. 14 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE**

- 1) La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art. 20 della L.U.):
  - a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;
  - b) realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 4 della Legge 29/09/1964 n° 847 e secondaria previste dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 n° 865, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61.

#### **Art. 15 - CONVENZIONE**

- 1) Lo schema di convenzione di cui al punto l) del precedente articolo 13, deve prevedere:
  - a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (precisate all'art. 4 della Legge n° 847 del 29/09/1964 e modificato dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 n° 865);
  - b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (precisate all'art. 4 della Legge n° 847 del 29/09/1964 e modificate dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 n° 865);
  - d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti;
  - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.
- 2) Gli oneri di cui alle lettere a) e c) e i termini di cui alla lettera d) dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella L.R. 27/06/1985 n° 61 e delle previsioni del P.P.A., ove previsto, nella cui validità la lottizzazione viene inserita.
- 3) La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

## Art. 16 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- 1) L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco dopo la stipula definitiva della convenzione.
- 2) Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondo le eventuali disposizioni contenute nel relativo P.P.A., ove previsto.

## Art. 17 - LOTTIZZAZIONI: PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO

- 1) In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste, in base agli articoli 3 - 5 del D.L. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444 e agli articoli 25 - 26 L.R. 27/06/1985 n° 61, all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura minima di:
  - A) Per insediamenti di carattere residenziale:
    - a) mq 3.50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;
    - b) mq. 5.00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi e/o verde attrezzato; in aggiunta a tali standard dovranno essere reperiti altri 3 mq./ab. da destinare a gioco e parco. Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per essi una superficie minima di 1000 mq. In caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.
  - B) Per insediamenti di carattere industriale e artigianale la zona da destinare a standard riferita alla superficie territoriale, non può essere inferiore:  
al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria; la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.
  - C) Negli insediamenti di carattere commerciale direzionale e turistico la superficie da destinare a standard non può essere inferiore:  
a 1 mq. ogni mq. di superficie lorda di pavimento; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente al parcheggio. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale, oltre agli standard di cui sopra, dovranno essere reperite aree a parcheggio nella misura di ulteriori mq. 1 ogni mq. 2 di superficie di calpestio. Tali spazi che saranno di proprietà privata potranno essere ricavati con qualsiasi accorgimento tecnico, sia al piano interrato che al piano terra, in spazi interni od esterni sempre all'interno del lotto, anche su aree con diversa destinazione urbanistica escluse le aree a servizi.
- 2) Le aree di cui sopra dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a



spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dal secondo e ultimo comma dell'art. 11 della Legge Regionale 27/06/1985 n° 61 così come modificato dall'art. 3 L.R. 1 settembre 1993 n° 47.

- 3) Per costruzioni e ricostruzioni inerenti ai punti A) e C) del presente articolo, dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.
- 4) Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione da parte del Sindaco, previo, ove necessario, nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 5) Per spazi di parcheggio si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.
- 6) Il verde a campo giochi per la residenza (5,00 mq./ab.) deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune. Il parcheggio residenziale (3,50 mq./ab) può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico; lo standard per insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico può essere pubblico o, in alternativa, rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione e deve essere considerato comunque primario; lo standard per insediamenti a carattere industriale e artigianale deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario, come già precisato.
- 7) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali e direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune.
- 8) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o standard primari, quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili e più precisamente:
  - a) in zona residenziale tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario qualora rimanga privato, gravato di pubblico uso, è computabile;
  - b) in zona industriale e artigianale tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute e non sono computabili;
  - c) in zona commerciale, direzionale e turistica le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.
- 9) Le superfici ed i volumi dei piani interrati non concorrono alla determinazione degli standard di cui al presente articolo.

### **Art. 18 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA**

- 1) L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
- 2) Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comunali, (art. 4 della legge n° 847/1964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.
- 3) All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.
- 4) Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

### **Art. 19 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE**

- 1) L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento e classificata come edificabile dal P.R.G..
- 2) Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità principale anche se definita dal P.R.G.
- 3) Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.

### **Art. 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1) Ai sensi delle norme urbanistiche le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

#### **A) PRIMARIA**

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- e) rete idrica;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;

#### **B) SECONDARIA**

- a) asili nido e scuole materne;

- b) scuole dell'obbligo;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) uffici e delegazioni comunali;
  - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - f) impianti sportivi di quartiere;
  - g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
  - h) aree verdi di quartiere;
  - i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.
- 2) Ai sensi della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61 le quantità minime (art. 25 L.R. 27/06/1985 n° 61 per 27 mq./ab.) di aree destinate a standard urbanistici sono così determinate:
- Primari**
- 3,5 mq.** aree per parcheggi;
  - 5,0 mq.** per spazi pubblici di verde attrezzato;
  - 3,0 mq.** aree attrezzate per il gioco ed il parco secondo quanto previsto al precedente articolo 17.
- Secondari**
- 4,5 mq.** aree per l'istruzione;
  - 4,5 mq.** aree per attrezzature di interesse comune di cui mq. 1,5 per chiese e servizi religiosi;
  - 10,0 mq.** aree per spazi pubblici attrezzate per parco e sport ai quali vanno eventualmente sottratti gli spazi di cui all'art. 26 della L.R. 27/06/1985 n° 61 se ceduti in aggiunta ai primari e di cui al precedente articolo 17.
- 3) Il P.R.G. individua le aree per soddisfare tale fabbisogno

#### **Art. 21 - SUPERFICIE COPERTA**

- 1) Per superficie coperta del fabbricato si intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro, compreso i corpi sporgenti porticati e simili, con esclusione solo di aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,20 e le scale aperte di accesso al livello superiore al piano terra con sbalzo fino a mt.1,20 eccezione fatta per adeguamenti conseguenti all'applicazione della legislazione in vigore sul superamento delle barriere architettoniche.
- 2) In caso contrario va computata la maggiore sporgenza.

#### **Art. 22 - RAPPORTO DI COPERTURA**

- 1) Il rapporto di copertura è dato dalla risultante tra la superficie coperta calcolata ai sensi del precedente articolo 21 e la superficie netta del lotto.

### **Art. 23 - ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI**

- 1) L'altezza degli edifici è misurata dal piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile. In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura.
- 2) Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.
- 3) Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume va misurata sulla verticale mediana del prospetto.
- 4) Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota superiore a ml.0,50, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza, sarà quello della quota media del terreno naturale circostante l'edificio stesso, fatto salvo quanto indicato in preliminari studi planivolumetrici di dettaglio.
- 5) Oltre l'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza solo se interessante la superficie del vano scale sottostante).
- 6) Nelle zone classificate dal P.R.G. come zone "B" di completamento la costruzione e la ricostruzione di fabbricati potrà avvenire a condizione che l'altezza del nuovo edificio non superi quella del fabbricato più alto esistente nell'isolato. La norma va applicata anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggiore altezza. Sono in ogni caso fatte salve le altezze massime previste dalle norme di ogni singola zona territoriale omogenea del Piano Regolatore Generale.
- 7) Nel computo dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e non vi sia un dislivello superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi e disimpegni.  
Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori e i locali ricavati siano destinati a servizi, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.
- 8) Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.) con accesso diretto dal vano scala comune.
- 9) Qualora i vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, abbiano le caratteristiche di cui al successivo comma, detti locali saranno considerati abitabili e dovranno essere computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani, che dell'altezza dell'edificio.
- 10) La superficie di detti locali dovrà rispettare i minimi di cui all'art. 71 del Regolamento Edilizio. L'altezza media ponderale interna di detti locali dovrà essere di ml. 2,40 con minimo di ml. 1,80. La figura sulla quale verrà calcolata l'altezza media ponderale definirà l'inviluppo della superficie abitabile che dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 71 del Regolamento Edilizio ed alla quale potranno essere aggiunte superfici con altezze inferiori. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del

31.12.1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 21/1999 e del D.M. Sanità 09.06.1999.

- 11) Il numero dei piani ammessi in ciascuna zona omogenea è indicato nella tabella dei dati stereometrici allegata alla normativa della zona stessa.
- 12) Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2.70 per i piani abitabili e a ml.3,00 per i piani destinati ad attività commerciali.
- 13) Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.
- 14) Per gli edifici industriali e artigianali l'altezza è misurata alla quota dell'imposta della struttura di copertura.
- 15) In ogni caso il numero dei piani è il numero totale dei piani abitabili; i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa, pur essendo computabili ai fini volumetrici.

#### **Art. 24 - VOLUMI**

- 1) Per volume di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente articolo 21, per l'altezza dell'edificio, determinata ai sensi del precedente articolo 23 comprendendo l'eventuale piano abitabile nel sottotetto.
- 2) Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano.
- 3) Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti su tre lati e vincolati con atto notarile registrato e trascritto a non subire destinazione diversa. Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dal precedente articolo 23. I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. È da considerarsi "volume tecnico" il volume del tetto se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extra- corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

#### **Art. 25 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI**

- 1) Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di edificabilità territoriale non dovrà in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area in oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice territoriale o fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
  - b) la distanza dai confini, che non siano strade, dovrà essere pari a ml. 5,00; la distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
  - c) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, ed in ogni caso non inferiore a ml. 10,00 salvo preliminari studi planivolumetrici di dettaglio, e sempre comunque nel rispetto del D.M. 144/68;
  - d) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone, e sempre comunque nel rispetto del D.M. 144/68.
- 2) Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P. ed i P.d.L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

#### **Art. 26 - DISTANZA DA CONFINI, DA FABBRICATI E DA STRADE**

- 1) La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata ortogonalmente. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non supera i ml. 1.20.
- 2) In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere al maggior sporto degli stessi.
- 3) Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione con firma autenticata, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.
- 4) Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1.20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.
- 5) Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti secondo le norme del Codice Civile. È ammessa la sopraelevazione dei fabbricati in aderenza sino all'altezza massima prevista dalle presenti norme purché vi sia l'autorizzazione del confinante.

- 6) Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona, a condizione che la rientranza rispetto al distacco sia pari o inferiore ad 1/3 fino alla concorrenza di ml. 10,00, ad eccezione di aperture di vani scala condominiali.
- 7) Anche le distanze dalle strade si misurano come quelle dai confini.
- 8) Tra pareti non finestrate la distanza minima non può essere inferiore a m 5,00 riducibili a m 3,00 tra pertinenze non abitabili, intendendo come pertinenze non abitabili le costruzioni pertinenziali con altezza media inferiore a m 2,50 misurata all'intradosso del solaio di copertura. Per parete finestrata si intende un tratto rettilineo di muratura da spigolo a spigolo, munita di una o più aperture. A titolo di esempio, nel caso di ampliamento di un edificio esistente, le pareti dell'ampliamento sono considerate nuove pareti disgiunte dalle pareti esistenti se non sono in allineamento con la parete esistente.

#### **Art. 27 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITÀ**

- 1) L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di attuazione di zona del P.R.G. su cui il fabbricato viene ad insistere
- 2) Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla somma della volumetria rapportata agli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
- 3) Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggior indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2/4/1968 n° 1444.
- 4) Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari, stradali e ferroviari qualora esistenti, dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.R.G.
- 5) Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.
- 6) Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a negozi commerciali od a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a ml.5,00 se non previsti nel piano commerciale di cui alla Legge 11/6/1971 n° 426.
- 7) L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentiti: negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolenti banche, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano compatibili col carattere residenziale della zona.

- 8) In tutte le z.t.o., con esclusione della zona "A" Centro Storico, per gli edifici di cui viene accertata da parte del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. la necessità di adeguare le condizioni igieniche ai bisogni del nucleo familiare, è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 50 mc.
- 9) Nel caso di restauri di edifici esistenti sono ammessi dimensioni e rapporti diversi da quelli di cui alle presenti Norme di Attuazione, purché preesistenti.
- 10) L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.
- 11) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc., sono regolati dagli articoli 74 e 80 della L.R. n° 61/85 e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati secondo quanto disposto dal Codice Civile.
- 12) Nel caso di delimitazioni di zone territoriali omogenee edificabili a confine con la z.t.o. "E - Agricola" ricadenti nella stessa proprietà, è ammissibile l'edificazione a confine.
- 13) Vengono recepite integralmente le disposizioni di cui alla vigente legislazione regionale in merito.

#### **Art. 28 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA**

- 1) Nella edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal D.P.R. 26/4/1993 n° 147 ed in particolare quanto stabilito dall'art. 5 del Decreto stesso inerente le distanze in corrispondenza di incroci stradali.
- 2) Qualora nelle tavole del P.R.G. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.
- 3) Le distanze relative alle fasce di rispetto stradale di cui al D.P.R. 26/4/1993 n° 147 vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, argini e simili, con esclusione delle piazzole di sosta.
- 4) È ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante.



- 5) L'ampliamento di un fabbricato esistente ove previsto nei modi e termini di legge può essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine la fascia di rispetto stradale.
- 6) Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di legge.
- 7) Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.
- 8) Nell'edificazione lungo le zone di tutela previste dall'articolo 27 della L.R. 61/85 sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del P.R.G., le fasce di rispetto previste dallo stesso art. 27.

#### **Art. 29 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

- 1) È fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco nel rispetto della L.R. n° 52/1978, in particolare nelle zone a verde privato.
- 2) Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare, dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.
- 3) Dovranno essere applicate le norme di cui al DPR 08/09/1997 n° 357 e alla D.G.R. n. 1662 del 22/06/2001 interessante il SIC esistente sul territorio comunale e precisamente il sito Natura 2000 **IT 3220037 - Colli Berici** derivato da recente riunione dei due S.I.C. precedentemente individuati (IT 3220011 - Colli Berici Occidentali // IT 3220014 - Colli Berici Val Liona).
- 4) Per la porzione di territorio comunale rientrante nel S.I.C. di cui al precedente comma 3) si prescrive quanto segue:
  - la progettazione esecutiva di ogni singolo intervento deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o eventuali alternative proposte;
  - lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue è regolato dalla normativa in vigore;
  - l'esecuzione di ogni singolo intervento deve tener conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione" della normativa di riferimento vigente.

### **Art. 30 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE**

- 1) Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario come da regolamento comunale vigente.
- 2) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10 maggio 1976 n° 319 e successiva normativa di applicazione.
- 3) Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 4) Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **Art. 31 - CONCESSIONI A LOTTIZZARE ED EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME**

- 1) L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del loro inizio. Sono fatti salvi i casi previsti dall'articolo 18 della L. 28/01/ 1977 n° 10 e successive modificazioni e integrazioni.
- 2) Per la validità andrà applicato quanto previsto dall'articolo 72 della L.R. 61/85.

### **Art. 32 - POTERI IN DEROGA**

- 1) Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle presenti norme di attuazione solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art.3 della Legge n° 1357 del 22/12/ 1955 e dell'art. 16 della Legge 06/08/1967 n° 765 nonché dall'art. 80 della L.R. n° 61/85.
- 2) Sono sempre ammesse le varianti di cui all'art. 74 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61.

**Art. 33 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

- 1) Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
- 2) In ogni caso tra le indicazioni dello strumento vigente e quelle dello strumento in corso di approvazione valgono le norme più restrittive.

**Art. 34 - DISPOSIZIONI FINALI - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME**

- 1) Le presenti Norme d'Attuazione approvate dall'Autorità competente, entrano in vigore secondo le norme di legge.
- 2) Entro cinque anni dalla data di approvazione della Variante al P.R.G., dovranno essere trasferite le attività produttive esercitate in aree non confermate dalla Variante come tali e specificatamente indicate nelle tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000.

**Art. 35 - NORME ABROGATE**

- 1) È abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le indicazioni delle presenti Norme di Attuazione.

**Art. 36 - SANZIONI**

- 1) Per le contravvenzioni alle presenti norme di attuazione si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.
- 2) Non è ammessa l'oblazione in via breve.

## TITOLO II

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

#### Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1) Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale, è suddiviso in:

**Zone "A"** riguarda le parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi;

**Zone "B"** parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone "A";

**Zone "C1"** zone di espansione parzialmente edificate;

**Zone "C2"** zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o scarsamente edificate;

**Zone "D"** parti destinate ad insediamenti per impianti industriali o artigianali e a complessi commerciali;

**Zone "E"** parti destinate all'agricoltura;

**Zone "F"** parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc.; o private per case di cura, per anziani, ipermercati, ecc.

2) Qualora ci fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

#### Art. 38 - ZONE RESIDENZIALI

1) Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi nelle zone residenziali:

- o discoteche, sale da ballo, ristoranti con sale da pranzo aventi superficie superiore a mq. 200;
  - o industrie;
  - o ospedali;
  - o macelli;
  - o stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi al ricovero e comunque all'allevamento di animali non domestici;
  - o tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- 2) Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
- 3) In tutte le zone territoriali omogenee previste dalle presenti N.T.A., con esclusione della zona "A" Centro Storico e nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni essenziali del nucleo familiare, il Sindaco può ordinare i lavori di ristrutturazione ed eventuale ampliamento in eccezione alle norme di zona della Variante al P.R.G. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve superare la misura del 10% del volume esistente di ogni singola unità immobiliare con un massimo di 50 mc., salvo nel caso che non sia stata esaurita la potenzialità edificatoria del lotto.

#### **Art. 39 - ZONA "A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE**

- 1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che concervano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e/o culturali.  
Il Centro Storico e le Corti Rurali sono disciplinate dal P.R.G. vigente attraverso una normativa puntuale di riferimento contenuta nello stesso P.R.G.  
La presente Variante Generale conferma tale disciplina, precisando che la stessa potrà essere variata solo ed esclusivamente per mezzo di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica redatto nel rispetto delle seguenti norme.
- 2) Fanno parte integrante del Centro Storico e delle Corti Rurali le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
- 3) L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento, in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
- 4) Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

- 5) Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Variante.
- 6) Fino all'approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 29 della L.R. 61/85 è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici con tipo di intervento A e B, a condizione che non contrastino con le presenti norme:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
  - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).
- 7) La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.
- 8) Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
- 9) Si precisa che con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
- 10) I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
- 11) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dal D. Lgs. 490/1999.
- 12) Per gli edifici classificati con il tipo di intervento **1C** e **2C** sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore della presente Variante, oltre agli interventi di cui ai punti a b e c del precedente comma 6, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

- 13) Per gli edifici classificati con il tipo di intervento **D** è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.
- 14) Per gli edifici classificati con il tipo di intervento **E** non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.
- 15) Dopo l'entrata in vigore della presente Variante tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli tipi di intervento. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a strumento attuativo.
- 16) All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:
  - a) per gli edifici con tipo di intervento **A, B, 1C e 2C** la rispettiva normativa;
  - b) per gli edifici con tipo di intervento **D** la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 17) L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con tipo di intervento **A, B, 1C e 2C** che si intende confermare e del volume edificato con grado di protezione **D** che si può demolire, ricostruire e/o traslare.
- 18) Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.
- 19) A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni tipo di intervento dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:
  - a. **Rinnovo:** s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
  - b. **Ripristino:** s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
  - c. **Sostituzione:** s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

#### **Art. 39.1 - GRADO DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI**

- 1) Gli edifici compresi nelle suddette aree sono stati classificati a mezzo di schede secondo i valori di arte, di storia, di cultura o semplicemente di ambiente urbanistico o tradizionale.
- 2) In misura del maggiore o minore valore accertato viene assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

- **Grado di protezione 1**: edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte esterna ed interna. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo **A** previsti dalla presente normativa.
- **Grado di protezione 2**: edifici di valore storico-ambientale di cui interessi la conservazione degli elementi esterni senza tuttavia investire la totalità dell'organismo. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo **B** e/o **1C** previsti dalla presente normativa.
- **Grado di protezione 3**: edifici di valore storico-ambientale di cui interessi:
  - 3a)** la conservazione di parte degli elementi esterni, fatta salva la possibilità di intervento su quelli interni. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo **1C** o **2C** previsti dalla presente normativa.
  - 3b)** la conservazione dell'originario impianto tipologico non riconducibile per il degrado e la povertà dei materiali impiegati ad un intervento di recupero diretto. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo **D** previsti dalla presente normativa.
- **Grado di protezione 4**: edifici di nessun carattere:
  - 4a)** di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e si preveda quindi la demolizione con recupero del volume secondo le norme e i profili previsti nei piani di recupero annessi alla Variante Generale al P.R.G., ove previsti;
  - 4b)** di evidente carattere di superfetazione per i quali è prevista la demolizione. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo **E** previsti dalla presente normativa, secondo le norme e i profili previsti nei piani di recupero annessi alla Variante Generale al P.R.G, ove previsti.

#### **Art. 39.2 - TIPO DI INTERVENTO A**

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
- 2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
- 3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
- 4) È ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
- 5) Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso



l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

- 6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quale le mura, i ponti e le porte ed altre opere decorative dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
- 7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, e come ogni tipo di intervento previsto ai punti precedenti, è sempre subordinato al parere della Soprintendenza ai Monumenti.

### **Art. 39.3 - TIPO DI INTERVENTO B**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale e culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- 2) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
  - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'abaco delle aperture previsto all'articolo di R.E. e con l'insieme edilizio in cui sono inserite; i porticati, le vaste aperture (di fienili e strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno) possono essere chiuse solo con finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;

- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente, e servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari che devono essere risanati con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabile, plastiche e simili;
  - o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml.2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
  - p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
  - q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
- 3) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- 4) È possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

#### **Art. 39.4 - TIPO DI INTERVENTO 1C**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
- 2) L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

- 3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame e all'abaco delle aperture di cui all'articolo di R.E. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc. debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).
  - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;
  - l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari che devono essere risanati con malte e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del tipo di

- intervento B. Anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente tipo di intervento;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
  - p) è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
  - q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni di del successivo tipo di intervento **2C**.

#### Art. 39.5 - TIPO DI INTERVENTO 2C

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- 2) L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- 3) Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
- 4) È inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
- 5) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
  - a) **muri esterni:** dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - b) **manti di copertura:** dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico e/o Corte Rurale; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.;
  - c) **dimensioni aperture:** le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado superiore e all'abaco delle aperture di cui al relativo articolo del Regolamento Edilizio;
  - d) **serramenti e infissi esterni:** dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. È fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato tradizionale ammettendo quello brunito in colori scuri opachi, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non

dovrà superare i 10 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;

- e) **pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato:** dovranno essere, di norma, in pietra o in cotto posti in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc;
  - f) **stipiti di porte e finestre:** essi dovranno essere in pietra naturale locale, in tufo o in laterizio pieno a vista. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm.5. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - g) **davanzali:** dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale, tufo o in laterizio pieno a vista (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro di massimo cm. 5). È ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - h) **comignoli:** non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
- 6) Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente tipo di intervento è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del tipo di intervento 1C.

#### Art. 39.6 - TIPO DI INTERVENTO D

- 1) Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimonianti un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
- 2) Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado superiore e all'abaco delle aperture di cui al relativo articolo del Regolamento Edilizio.
- 3) Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano oltre alle prescrizioni del tipo di intervento **2C**.
- 4) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:1000 e/o 1:2000 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dalla Variante al P.R.G., e nei limiti previsti dall'art. 3 L.R. 1 Ssettembre1993 n.47.

### Art. 39.7 - TIPO DI INTERVENTO E

- 1) Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile da un punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- 2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nella Variante Generale al P.R.G., è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità minime che le includono. Pertanto, prima del rilascio della concessione edilizia, il richiedente dovrà attestare, a mezzo di atto sostitutivo dell'atto notorio, la proprietà o meno delle strutture di cui sopra all'interno dell'isolato urbano o della corte rurale in cui è ubicata l'unità oggetto della richiesta di concessione.

### Art. 39.8 - NUOVI EDIFICI

- 1) Per i nuovi edifici previsti dalla presente Variante al P.R.G. ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica di massima per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici. Tali costruzioni sono subordinate alla seguente normativa:
  - a) tipologia edilizia: l'edificio deve essere conseguente con il tessuto storico limitrofo;
  - b) indice di edificabilità: secondo quanto indicato nelle tavole della Variante Generale;
  - c) altezza massima: secondo quanto indicato nelle tavole della Variante Generale;
  - d) distanze:
    - 1) dalle strade la distanza viene fissata in ml. 5,00 dal ciglio stradale, con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia di prescrivere allineamenti e distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata;
    - 2) dai confini:
      - questa distanza non potrà essere inferiore a metà della altezza consentita con un minimo di ml.5,00;
      - è possibile anche costruire in aderenza o in appoggio nel rispetto delle presenti norme di attuazione, previo accordo tra le parti;
      - le distanze tra gli edifici devono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto con minimo di ml.10,00;
  - e) rapporto di copertura massimo: pari alla sagoma limite indicata nelle tavole della Variante Generale;
  - f) superficie minima aree scoperte da destinare a colture e giardini: 70% del lotto di pertinenza;
  - g) superficie massima aree scoperte da destinare a passaggi pavimentati: 30% del lotto di pertinenza.
- 2) Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.

- 3) Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
- 4) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di Variante è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo, pubblico o privato, con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dalla Variante al P.R.G., nei limiti previsti dall'art.3 della L.R. 1 settembre 1993 n° 47.

#### **Art. 39.9 - AREE INEDIFICABILI**

- 1) Riguarda gli spazi già oggi inediticati e quelli su cui esistono manufatti da demolire.
- 2) La previsione per la sistemazione di tali aree conformemente alla destinazione di piano è:
  - a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc;
  - b) pavimentate in acciottolato e/o lastre di pietra e/o altri materiali laterizi della tradizione locale. Sono anche ammessi, ove non contrastino con le particolari caratteristiche ambientali, elementi autobloccanti in cls.
- 3) Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.
- 4) La Variante prevede la riapertura all'uso pubblico di alcuni antichi percorsi ancora chiaramente individuabili nel tessuto edilizio e nell'organismo urbano. In sede di studio di piani esecutivi sarà utile e possibile ampliare tali indicazioni al fine di ottenere una maggiore fruibilità del tessuto urbano. In tutti gli interventi riguardanti anche singole unità di minimo intervento, interessate dai percorsi pedonali interni ai lotti, dovrà essere prevista la liberazione e la riapertura degli spazi e dei siti interessati ai percorsi stessi; i percorsi riaperti entreranno a far parte della rete stradale pedonale mediante l'impostazione di servitù di pubblico passaggio. Qualora non fosse possibile giungere al recupero dei percorsi di cui al presente comma mediante l'esecuzione di interventi relativi a singole concessioni edilizie, il Consiglio Comunale adotterà idonei Piani di Recupero.

#### **Art. 39.10 - ARREDO URBANO, INSEGNE, TARGHE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE**

- 1) Riguarda strutture murarie anche non indicate nelle tavole di Variante, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in laterizio pieno e pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.

- 2) Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo misto in laterizio e pietra vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
- 3) La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:
- massello in pietra locale;
  - blocchetti di porfido o basalto;
  - acciottolato con pietre di fiume;
  - elementi autobloccanti in cls;
  - pianelle in cotto.
- 4) Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3 e 4a sia pubblici che privati.
- 5) Le insegne, le iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie a bandiera devono rispondere alle seguenti norme:  
le insegne, le iscrizioni, le targhe ed ogni altro mezzo pubblicitario devono essere fissati ai locali cui si riferiscono: se questi sono ubicati su piani superiori, primo compreso, le suddette forme pubblicitarie devono essere installate sul portone di ingresso o accanto ad esso e solo sotto forma di targa.
- Le insegne** vengono distinte:
- A) secondo la forma
- A1 - caratteri e/o simboli assoluti
  - A2 - caratteri e/o simboli su pannello di fondo
  - A3 - pannelli con caratteri comunque ottenuti
  - A4 - vetrofanie (spessore circa cm. 0,05)
- B) in rapporto con l'edificio
- B1 - in appoggio continuo diretto
  - B2 - parallele al piano dell'edificio
  - B3 - normali al piano dell'edificio (a bandiera)
  - B4 - esterne all'edificio su area pubblica o privata
  - B5 - interne all'edificio
    - in spessore di muro
    - interne al muro
  - B6 - inclinate rispetto al piano dell'edificio
- C) secondo la luminosità
- C1 - diretta (sorgente luminosa esterna)
  - C2 - indiretta (sorgente luminosa interna)
  - C3 - riflessa (sorgente luminosa interna rivolta sul piano dell'edificio)
  - C4 - propria (tubi al neon, lampade formanti direttamente l'insegna)
- le insegne possono essere realizzate con i seguenti materiali:
- legno: i pannelli di fondo non devono essere ottenuti tramite assemblaggio (doghe, listoni, ecc.) e non possono sovrapporsi ad elementi architettonici preesistenti in legno;
  - ottone;
  - rame;
  - bronzo;
  - ferro;
  - acciaio: purché non lucido;



- vetro: in lastra formante caratteri monocromatici;
- materiali plastici: esclusivamente in lastra piana, come sostituto del vetro, colore bianco o opaco o trasparenti;
- pietra;
- pittura. purché non fosforescente;
- altri materiali tradizionali.

Sono esplicitamente esclusi:

- Materiali plastici (salvo quanto sopra)
- alluminio anodizzato
- mosaici.

Le insegne possono essere installate nelle testate dei portici o sottoportici e non possono aggettare direttamente su spazi pubblici e non devono recare ostacolo alla viabilità.

□ **Limiti di posizione**

La posizione dell'insegna è data dalla sua proiezione ortogonale sul piano di ancoraggio. La posizione scelta per le insegne, le iscrizioni e tutte le forme pubblicitarie visive non deve superare i limiti sotto riportati, e deve scostarsi da questi di una misura che ne permetta la percezione e comunque non inferiore a cm. 3:

- limiti superiori: eventuale listolina in pietra o altro materiale bordo inferiore del primo corso di finestre eventuale marcapiano eventuali barbacani;
- limiti inferiori: bordo superiore del foro vetrina più prossimo e più alto;
- limiti laterali: qualunque elemento architettonico caratterizzante le vetrine Le insegne non possono superare in sbalzo 1/3 della larghezza del marciapiedi (se esistente) o della via e comunque con un minimo utilizzabile di cm.50 ed un massimo non superiore a cm. 120.

L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento della insegna è di cm. 220.

Le insegne devono scostarsi dagli angoli degli edifici di una misura pari ad almeno due volte lo sbalzo.

Lo spessore massimo delle insegne, escluse le parti decorative secondarie, è di cm. 10 per quelle luminose e di cm. 5 per quelle non luminose. Non è ammessa la luminosità diretta delle insegne cioè quella prodotta sull'insegna da una sorgente luminosa esterna.

Sono invece ammesse le insegne a luminosità indiretta, riflessa e propria alle seguenti condizioni:

- non devono recare disturbo per posizione, colori e intensità luminosa alla viabilità;
- la fonte luminosa non può essere intermittente, scorrevole o simile;
- le insegne al neon non possono contenere elementi esterni al tubo il quale può avere diametro massimo di mm. 15.

Gli alberghi e le pensioni, i cinema, i teatri, le banche altre attività terziarie, gli edifici pubblici, i musei e simili, possono installare, in deroga al limite superiore prescritto, le insegne del tipo A1 sul paramento di facciata, qualora occupino un intero immobile architettonicamente definito senza oltrepassare la linea di gronda.

□ **Cartelli pubblicitari**

Per cartelli pubblicitari si intendono i pannelli, le tabelle o altri impianti a carattere permanentemente esposti lungo i percorsi stradali e riportanti messaggi pubblicitari.

L'installazione di detti cartelli non è ammessa all'interno del perimetro del Centro Storico e nelle zone con vincoli ambientali, archeologici e architettonici.

- 6) Le tende esterne di protezione a vetrine e/o accessi dovranno avere una sporgenza massima di ml.1,50 a tutta apertura e dovranno garantire un'altezza utile dal marciapiede o dalla strada di ml.2,20, con colori idonei e tali da armonizzarsi con le tinteggiature delle facciate.

#### **Art. 39.11 - DESTINAZIONI D'USO**

- 1) Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo tipo di intervento:
- a) Edifici con tipo di intervento A e B Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico e artistico degli edifici;
  - b) Edifici con tipo di intervento 1C e 2C È sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. È ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso: dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio; dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:
    - necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
    - ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.
  - c) Edifici con tipo di intervento D Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.
- 2) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere può essere autorizzato, in attuazione dell'articolo 92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/1985, nel caso in cui la nuova destinazione non sia "radicalmente incompatibile con le caratteristiche della zona", previa trascrizione di atto unilaterale con cui il proprietario si obbliga a non apportare all'edificio alcuna modifica strutturale per renderlo funzionalmente più adatto alla nuova destinazione.
- 3) Il mutamento di destinazione d'uso con opere può essere autorizzato nei limiti di cui all'art. 97 ultimo comma della L.R. 61/1985 e nel rispetto della compatibilità con le caratteristiche della zona. In ogni caso la nuova destinazione deve essere indicata, nell'istanza di autorizzazione, come specie e non solo come genere, nell'ambito delle quattro destinazioni fissate dall'art. 92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/1985; e l'autorizzazione legittima all'esercizio solo di quella specifica destinazione, ogni mutamento della quale deve essere a sua volta autorizzato.

#### **Art. 39.12 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI**

- 1) È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza media interna dovrà essere di ml. 2,40 con minimo di ml. 1,80; altezza questa che definirà

l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.

- 2) Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a ml. 2,00; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
- 3) Non sono consentiti lucernari se non per accesso tecnico alla copertura. Sono consentiti gli abbaini che si devono armonizzare con la tipologia dell'edificio.
- 4) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

#### **Art. 39.13 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE**

- 1) Negli edifici soggetti a disciplina con tipi di intervento **1C**, **2C** e **D** è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrata.
- 2) La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.
- 3) Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.S. 765 e con le caratteristiche previste dal D.M.I.1/2/1986 salvo comprovati impedimenti tecnici.

#### **Art. 39.14 - NORME FINALI**

- 1) Negli interventi di tipo **A**, **B**, **1C** e **2C** la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
- 2) Per tutti i progetti di tipo **A**, **B**, **1C** e **2C** si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico e ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.
- 3) Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio e/o del complesso cortivo interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
- 4) Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1:5 o 1:10 o 1:20.

- 5) Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio e/o del complesso cortivo su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
- 6) La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Responsabile U.T.C.
- 7) I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.
- 8) Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrato.
- 9) Le dimensioni delle nuove aperture esterne, dove ammissibili, dovranno conformarsi all'abaco di cui al relativo articolo del Regolamento Edilizio.

<b>ZONA "A" CENTRO STORICO CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE</b>		
Indice di edificabilità territoriale	<b>mc./mq.</b>	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<b>mc./mq.</b>	secondo il tipo di intervento
Superficie minima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Superficie massima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Rapporto di copertura massimo	<b>mq./mq.</b>	secondo indicazioni tavole di P.R.G.
Numero massimo dei piani abitabili	<b>n°</b>	secondo indicazioni tavole di P.R.G.
Altezza massima dei fabbricati	<b>ml.</b>	-----
Distanza minima dal ciglio stradale	<b>ml.</b>	secondo indicazioni tavole di P.R.G.
Distanza minima dai confini	<b>ml.</b>	secondo indicazioni tavole di P.R.G.
Distacco minimo tra fabbricati diversi	<b>ml.</b>	-----
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<b>ml.</b>	-----
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	<b>mq./mq.</b>	-----
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	<b>mq./mq.</b>	-----
Cavedi		-----
Cortili chiusi		-----

#### **Art. 40 - DELIMITAZIONE ZONE DI DEGRADO**

- 1) Delimitazione delle zone ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 2) Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
- 3) Nell'ambito delle zone di degrado il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 legge 457/78.
- 4) Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardano esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, così come definite all'art. 31 legge 457/78.
- 5) Per i piani di recupero sia all'interno che all'esterno dei centri storici valgono le norme di cui al precedente art. 51.
- 6) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere può essere autorizzato, in attuazione dell'art.92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/1985, nel caso in cui la nuova destinazione non sia "radicalmente incompatibile con le caratteristiche della zona", previa trascrizione di atto unilaterale con cui il proprietario si obbliga a non apportare all'edificio alcuna modifica strutturale per renderlo funzionalmente più adatto alla nuova destinazione.
- 7) Il mutamento di destinazione d'uso con opere può essere autorizzato nei limiti di cui all'art. 97 ultimo comma della L.R. 61/1985 e nel rispetto della compatibilità con le caratteristiche della zona. In ogni caso la nuova destinazione deve essere indicata, nell'istanza di autorizzazione, come specie e non solo come genere, nell'ambito delle quattro destinazioni fissate dall'art. 92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/1985; e l'autorizzazione legittima all'esercizio solo di quella specifica destinazione, ogni mutamento della quale deve essere a sua volta autorizzato.

#### **Art. 41 - EDIFICI SIGNIFICATIVI**

- 1) Trattasi di edifici isolati con particolari caratteristiche ambientali o architettoniche.
- 2) Il tipo di intervento previsto per ogni singolo edificio è indicato nelle tavole di progetto del P.R.G.
- 3) Le modalità e la metodologia degli interventi è quella indicata nella normativa della zona "A - Centro storico/Corti rurali di antica origine" del precedente art. 39.

---

**Art. 42 - AREE A VERDE ATTREZZATO DI QUARTIERE**

- 1) Trattasi di zone destinate a verde attrezzato individuate dai piani attuativi all'interno delle zone di espansione o determinate a livello dello strumento urbanistico primario all'interno del perimetro urbano.
- 2) In tali zone è prescritta l'inedificabilità assoluta.

**Art. 43 - ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO**

- 1) Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
- 2) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera.
- 3) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'impegno di realizzarle. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata da una relazione tecnica del Responsabile U.T.C.
- 4) Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza, in conformità a quanto dispone il Codice Civile in materia.
- 5) È ammesso derogare alle norme sulle distanze dalle strade qualora si preveda la realizzazione di nuovi edifici o la ristrutturazione con ampliamento di edifici esistenti lungo strade già interessate da un riconoscibile allineamento di fabbricati esistenti posti nei lotti precedente e successivo. In questi casi è ammesso mantenere il filo dell'allineamento esistente.
- 6) Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.L. 02/04/1968 n° 1444.
- 7) Nella sottozona 2 si dovrà mantenere il volume attuale e di conseguenza non sono ammessi nuovi edifici. È comunque ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con lo stesso volume, anche se diversamente articolato e, nel caso di volumi adibiti a rustico e/o deposito attrezzi agricoli, l'accorpamento di tali volumi con il cambio della destinazione d'uso originaria. Per gli edifici esistenti e non oggetto di demolizione e ricostruzione con accorpamento del volume, è ammesso un aumento "una tantum" del volume attuale nella misura massima del 30% e comunque entro il limite massimo di 100 mc., dopo saturazione dell'indice di zona.

<b>ZONA "B"</b> <b>COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>			
		<b>1</b>	<b>2</b>
Indice di edificabilità territoriale	<b>mc./mq.</b>	-----	
Indice di edificabilità fondiaria	<b>mc./mq.</b>	2,00	3,00
Superficie minima del lotto	<b>mq.</b>	-----	
Superficie massima del lotto	<b>mq.</b>	-----	
Rapporto di copertura massimo	<b>mq./mq.</b>	-----	
Numero massimo dei piani abitabili	<b>n°</b>	2	3 (2 + T) di cui il secondo mansardato
Altezza massima dei fabbricati	<b>ml.</b>	8,50	10,50
Distanza minima dal ciglio stradale	<b>ml.</b>	5,00	
Distanza minima dai confini	<b>ml.</b>	5,00 o in allineamento	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	<b>ml.</b>	10,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<b>ml.</b>	10,00	
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	<b>mq./mq.</b>	60%	
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	<b>mq./mq.</b>	40%	
Cavedi		Ammessi	
Cortili chiusi		Ammessi	



<b>ZONA "B1 SPECIALE" COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>		
Indice di edificabilità territoriale	<b>mc./mq.</b>	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<b>mc./mq.</b>	1,20
Superficie minima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Superficie massima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Rapporto di copertura massimo	<b>mq./mq.</b>	-----
Numero massimo dei piani abitabili	<b>n°</b>	2 (1 + T) di cui il primo mansardato
Altezza massima dei fabbricati	<b>ml.</b>	6,00
Distanza minima dal ciglio stradale	<b>ml.</b>	5,00 o in allineamento
Distanza minima dai confini	<b>ml.</b>	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	<b>ml.</b>	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<b>ml.</b>	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	<b>mq./mq.</b>	60%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	<b>mq./mq.</b>	40%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi
gli indici stereometrici di tabella valgono anche per interventi di ristrutturazione		

**Art. 44 - ZONA "B3" SPECIALE**

**AGGLOMERATI RESIDENZIALI SPARSI ED EDIFICI NON PIU'  
FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

- 1) Trattasi di nuclei edilizi siti al di fuori dei perimetri urbani non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali e che presentano una sostanziale urbanizzazione primaria e una determinata densità edilizia ed abitativa.
- 2) Queste zone sono individuate nella cartografia di P.R.G. con specifica delimitazione e sono da considerarsi zone urbane a tutti gli effetti, pur non essendo possibile l'ampliamento degli edifici esistenti in base ad un indice fondiario prefissato dalle presenti Norme di Attuazione.
- 3) In tale zona gli edifici esistenti possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume attuale, per un massimo di 100 mc. e con il limite di 800 mc., dopo saturazione dell'indice di zona.
- 4) In tale zona è ammessa la variazione di destinazione d'uso per gli edifici esistenti in residenza ed in funzioni comunque compatibili con la residenza, in conformità alle destinazioni d'uso così come previsto nelle zone residenziali di cui al precedente art. 50.
- 5) Per i lotti inedificati evidenziati nelle tavole di progetto del P.R.G., si applicano gli indici stereometrici di tabella.
- 6) La distanza dalle strade viene fissata in un minimo di ml. 5,00 con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 7) Gli edifici che hanno o avranno fruito della presente norma non potranno essere ulteriormente ampliati.
- 8) Per gli oneri di urbanizzazione di detta zona, in caso di intervento, si fa riferimento alla zona "C2" di espansione edilizia.
- 9) Nel caso di rettifica delle strade o di ampliamento delle stesse può essere concessa l'eventuale demolizione con ricostruzione di pari volume previa deliberazione di Giunta Comunale. È comunque ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con lo stesso volume, anche se diversamente articolato e, nel caso di volumi adibiti a rustico e/o deposito attrezzi agricoli, l'accorpamento di tali volumi con il cambio della destinazione d'uso originaria.

<b>ZONA "B3" SPECIALE</b>	<b>Lotti inediticati</b>	
Indice di edificabilità territoriale	<b>mc./mq.</b>	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<b>mc./mq.</b>	0,80
Superficie minima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Superficie massima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Rapporto di copertura massimo	<b>mq./mq.</b>	-----
Numero massimo dei piani abitabili	<b>n°</b>	Fabbricato più alto dell'isolato
Altezza massima dei fabbricati	<b>ml.</b>	Fabbricato più alto dell'isolato
Distanza minima dal ciglio stradale	<b>ml.</b>	5,00
Distanza minima dai confini	<b>ml.</b>	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	<b>ml.</b>	10,00 (*)
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<b>ml.</b>	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	<b>mq./mq.</b>	70%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	<b>mq./mq.</b>	30%
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi
(*) per i fabbricati esistenti distacco pari all'attuale		

#### **Art. 45 - ZONA "C1" ESPANSIONE RESIDENZIALE**

- 1) Trattasi di zone parzialmente edificate ma sostanzialmente urbanizzate.
- 2) Il Responsabile dell'U.T.C., sentita la Commissione Edilizia, dopo aver accertato lo stato di urbanizzazione esistente in luogo, avendolo ritenuto sufficiente, rilascia concessione edilizia singola per intervento diretto.
- 3) Nel caso esista una urbanizzazione non ritenuta idonea dall'Amministrazione può essere rilasciata la concessione singola solo se unita ad una convenzione che impegni il concessionario ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria mancanti o carenti.
- 4) Nell'ipotesi che un accordo tra l'Amministrazione e i richiedenti la concessione non venga raggiunto, l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano di lottizzazione convenzionato o di un Piano Particolareggiato di esecuzione.
- 5) Anche nel caso in cui si intervenga con concessione edilizia singola si corrispondono gli oneri della zona di espansione.
- 6) La tipologia edilizia è quella degli edifici singoli in linea, binati ed a schiera.
- 7) Andrà sempre applicata la L. 122/89, anche nel caso di ristrutturazione.

<b>ZONA "C1" ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>		
Indice di edificabilità territoriale	<b>mc./mq.</b>	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<b>mc./mq.</b>	1,50
Superficie minima del lotto	<b>mq.</b>	600
Superficie massima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Rapporto di copertura massimo	<b>mq./mq.</b>	35%
Numero massimo dei piani abitabili	<b>n°</b>	2
Altezza massima dei fabbricati	<b>ml.</b>	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	<b>ml.</b>	5,00
Distanza minima dai confini	<b>ml.</b>	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	<b>ml.</b>	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<b>ml.</b>	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	<b>mq./mq.</b>	60%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	<b>mq./mq.</b>	40%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

**Art. 46 - ZONA "C2/1-2-3" - ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO  
ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI ATTUAZIONE**

- 1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del precedente P.R.G. che, solo ed esclusivamente per facilità di consultazione, vengono riportati in tabella.
- 2) L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

<b>ZONA "C2/1-2-3" RESIDENZIALE CON LOTTIZZAZIONE VIGENTE</b>		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	<b>per la parte attuata si fa riferimento a quanto stabilito nella convenzione definitiva stipulata per l'attuazione del piano di lottizzazione</b>
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	
Superficie massima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	
Distanza minima dai confini	ml.	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq./mq.	
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq./mq.	
Cavedi		
Cortili chiusi		

**Art. 47 - ZONA "C2/4" - ESPANSIONE RESIDENZIALE**

- 1) Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.
- 2) L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto dalle tavole di progetto del P.R.G. e art 12 della L.R. 61/85, ed alla stipula della convenzione, di cui all'art.14 delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati; andrà sempre applicata la L. 122/89, anche nel caso di ristrutturazione.
- 3) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
- 4) Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
- 5) Sono ammesse le trasposizioni nei limiti di cui all'art.11 della L.R. 27/6/1985 n° 61, così come modificato dall'articolo 3 della L.R. 01/09/1993 n° 47.



<b>ZONA "C2/4" ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>		
Indice di edificabilità territoriale	<b>mc./mq.</b>	1,20
Indice di edificabilità fondiaria	<b>mc./mq.</b>	-----
Superficie minima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Superficie massima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Rapporto di copertura massimo	<b>mq./mq.</b>	35%
Numero massimo dei piani abitabili	<b>n°</b>	2
Altezza massima dei fabbricati	<b>ml.</b>	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	<b>ml.</b>	5,00
Distanza minima dai confini	<b>ml.</b>	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	<b>ml.</b>	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<b>ml.</b>	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	<b>mq./mq.</b>	60%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	<b>mq./mq.</b>	40%
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi

### **Art. 48 - ZONA D1/1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO**

- 1) Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi artigianali e industriali.
- 2) In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini, attività artigianali, pubblici esercizi e commerciali – compreso le grandi strutture di vendita, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. È escluso in ogni caso l'insediamento o il subentro di impianti di trattamento, stoccaggio o smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuti siano essi speciali, tossico-nocivi, urbani o assimilabili, di industrie galvaniche, di concerie o assimilabili ove sia comunque prevista la lavorazione, la rifinitura o la concia di pellami.
- 3) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contemporaneamente o dopo l'insediamento dell'attività produttiva e nella misura di 2,00 mc. ogni 1,00 mq. di superficie produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura massima ammesso.  
Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- 4) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme.  
Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.  
La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Sindaco su relazione tecnica redatta dall'U.T.C.
- 5) Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate e comprovate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce.
- 6) L'altezza di tutte le strutture produttive, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra con esclusione dell'abitazione, sia inferiore o uguale a 1,5 volte la superficie del lotto.

- 7) Tutti i fabbricati produttivi esistenti nei centri abitati del Comune ai sensi dell'art. 216 del T.U.S. entro 18 mesi dall'approvazione definitiva da parte della Regione Veneto delle presenti norme, dovranno produrre al Sindaco documentazione probante che il tipo di lavorazione eseguita non presenta elementi di insalubrità rispetto alle abitazioni finitime e che quindi non arrechi danno alla salute della collettività e non siano rumorose.

In caso di mancata presentazione di detta documentazione, il Sindaco ha facoltà di revocare la relativa autorizzazione sanitaria all'esecuzione delle lavorazioni insalubri e ordinare il trasferimento nelle zone produttive individuate dal P.R.G.

<b>ZONA "D1/1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice di edificabilità territoriale	<b>mc./mq.</b>	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<b>mc./mq.</b>	-----
Superficie minima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Superficie massima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Rapporto di copertura massimo	<b>mq./mq.</b>	60%
Numero massimo dei piani abitabili	<b>n°</b>	-----
Altezza massima dei fabbricati	<b>ml.</b>	12,00
Distanza minima dal ciglio stradale	<b>ml.</b>	Nuovo Codice della Strada
Distanza minima dai confini	<b>ml.</b>	$D=H/2$ con minimo mt. 5,00 o in aderenza
Distacco minimo tra fabbricati diversi	<b>ml.</b>	10,00 (*)
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<b>ml.</b>	10,00 (*)
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	<b>mq./mq.</b>	15%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	<b>mq./mq.</b>	85%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi
(*) tra pareti non finestrate ml. 7,50		

**Art. 49 - ZONA D1/2 - PRODUTTIVA ALIMENTARE**

- 1) Trattasi di zone già occupate da insediamenti industriali alimentari per la produzione del prosciutto crudo, previsti nel P.R.G.
- 2) Per gli ampliamenti dei fabbricati esistenti si dovrà osservare la legislazione regionale vigente in materia e comunque fare riferimento a quanto stabilito dalla convenzione definitiva eventualmente stipulata a suo tempo.
- 3) Sono ammesse attività commerciali a condizione che risultino conseguenti all'attività di produzione dell'azienda che deve essere comunque prevalente sia per superfici sia per addetti.
- 4) Non è ammessa la trasformazione d'uso in attività produttive non alimentari.

**Art. 50 - ZONA D1/4 - PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI REALIZZAZIONE**

- 1) Trattasi di zone attuate ed in fase di attuazione sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati ai sensi del precedente strumento urbanistico generale, per le quali vengono confermati gli indici stereometrici e tutte le normative di attuazione contenute nelle rispettive convenzioni urbanistiche.

<b>ZONA "D 1/4" PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI ATTUAZIONE</b>		
Indice di edificabilità territoriale	<b>mc./mq.</b>	<b>per la parte attuata si fa riferimento a quanto stabilito nella convenzione definitiva stipulata per l'attuazione del piano di lottizzazione</b>
Indice di edificabilità fondiaria	<b>mc./mq.</b>	
Superficie minima del lotto	<b>mq.</b>	
Superficie massima del lotto	<b>mq.</b>	
Rapporto di copertura massimo	<b>mq./mq.</b>	
Numero massimo dei piani abitabili	<b>n°</b>	
Altezza massima dei fabbricati	<b>ml.</b>	
Distanza minima dal ciglio stradale	<b>ml.</b>	
Distanza minima dai confini	<b>ml.</b>	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	<b>ml.</b>	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<b>ml.</b>	
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	<b>mq./mq.</b>	
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	<b>mq./mq.</b>	
Cavedi		
Cortili chiusi		

---

**Art. 51 - ZONA D1/5 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE**

- 1) Trattasi di zone destinate all'insediamento di: depositi e magazzini, attività industriali, artigianali, pubblici esercizi e commerciali – compreso le grandi strutture di vendita, ammettendo tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco risultano compatibili con la destinazione di zona e che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali; centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che si rispettino tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. È escluso in ogni caso l'insediamento o il subentro di impianti di trattamento, stoccaggio o smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuti siano essi speciali, tossico-nocivi, urbani o assimilabili, di industrie galvaniche, di concerie o assimilabili, ove sia comunque prevista la lavorazione, la rifinitura o la concia di pellami.
- 2) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contemporaneamente o dopo l'insediamento dell'attività produttiva e nella misura di 2,00 mc. ogni 1,00 mq. di superficie produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura massima ammesso.  
Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- 3) L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole di P.R.G. Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti. Dovranno pertanto essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano le connessioni urbane ed interurbane. Dovranno inoltre essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.
- 4) Gli interventi si attuano a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata redatto ai sensi delle presenti norme.
- 5) Le strutture, ove saranno ubicate le attività produttive, dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50, se previste in edificio separato da quello della struttura principale; se invece è previsto il loro accorpamento alla struttura principale va applicata la norma del paragrafo successivo. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate e comprovate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce.

L'altezza di tutte le strutture produttive, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra con esclusione dell'abitazione, sia inferiore o uguale a 1,5 volte la superficie del lotto.

- 6) Nella realizzazione degli strumenti urbanistici attuativi si prescrive il rispetto delle indicazioni di cui alle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, facendo obbligo del rispetto organizzativo dell'intero ambito oggetto di pianificazione. L'intervento dovrà rispettare le previsioni di P. R.G. Le eventuali modifiche alla viabilità pedonale e veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale.
- 7) Sono ammesse le trasposizioni nei limiti di cui all'art.11 della L.R. 27/06/1985 n° 61, così come modificato dall'art. 3 della L.R. 01/09/1993 n° 47.
- 8) La zona indicata con asterisco sulle tavole di P.R.G. dovrà essere adibita esclusivamente ad attività a cielo aperto, previa ricomposizione ambientale del sito. In sede di rilascio delle relative concessioni edilizie verrà quantificata una addizionale da stabilirsi in sede di convenzione a titolo di indennizzo "ambientale".



<b>ZONA "D1/5" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice di edificabilità territoriale	<b>mc./mq.</b>	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<b>mc./mq.</b>	-----
Superficie minima del lotto	<b>mq.</b>	2.000
Superficie massima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Rapporto di copertura massimo	<b>mq./mq.</b>	50%
Numero massimo dei piani abitabili	<b>n°</b>	-----
Altezza massima dei fabbricati	<b>ml.</b>	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	<b>ml.</b>	10,00
Distanza minima dai confini	<b>ml.</b>	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	<b>ml.</b>	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<b>ml.</b>	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	<b>mq./mq.</b>	20%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	<b>mq./mq.</b>	80%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

**Art. 52 - ZONA D1/6 - ARTIGIANALE/COMMERCIALE**

- 1) Trattasi di zona parzialmente attuata sulla base delle previsioni di uno strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato ai sensi del precedente strumento urbanistico generale, per la quale vengono confermati gli indici stereometrici e tutta la normativa di attuazione contenuti nelle previsioni del P.d.L.
- 2) Per la parte non ancora attuata valgono le indicazioni contenute nel vigente P.R.G. ed in particolare quanto previsto dall'art. 62 delle Norme di Attuazione e relativa tabella stereometrica.

<b>ZONA "D 1/6" ARTGIANALE COMMERCIALE</b>		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	<b>per la parte attuata si fa riferimento a quanto stabilito nella convenzione definitiva stipulata per l'attuazione del piano di lottizzazione</b>
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	
Superficie massima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	
Distanza minima dai confini	ml.	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq./mq.	
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq./mq.	
Cavedi		
Cortili chiusi		

**Art. 53 - ZONA D2/1 - COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO**

- 1) Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività a carattere direzionale quali: uffici, studi professionali, rappresentanze, ecc. ed a carattere commerciale specializzato quali: negozi, mercati, ristoranti, alberghi, bar, sale da ballo, ecc.
- 2) In detta zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode, sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mc. di volume realizzato. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- 3) Le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.11 della L.R. 27/6/1985 n° 61 sono ammesse limitatamente all'ambito territoriale destinato ad attività produttive.
- 4) Gli interventi sono comunque subordinati a puntuali soluzioni progettuali e di riqualificazione ambientale in genere, nell'ottica di riordino complessivo dell'intero ambito e delle aree adiacenti.

<b>ZONA "D2/1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice di edificabilità territoriale	<b>mc./mq.</b>	-----
Indice di edificabilità fondiaria	<b>mc./mq.</b>	esistente
Superficie minima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Superficie massima del lotto	<b>mq.</b>	-----
Rapporto di copertura massimo	<b>mq./mq.</b>	esistente
Numero massimo dei piani abitabili	<b>n°</b>	3
Altezza massima dei fabbricati	<b>ml.</b>	esistente
Distanza minima dal ciglio stradale	<b>ml.</b>	10,00 o esistente
Distanza minima dai confini	<b>ml.</b>	$D=H/2$ con minimo di ml. 5,00 o esistente
Distacco minimo tra fabbricati diversi	<b>ml.</b>	$D=H/2$ con minimo di ml.10,00 o esistente
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<b>ml.</b>	$D=H/2$ con minimo di ml.10,00 o esistente
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	<b>mq./mq.</b>	50%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	<b>mq./mq.</b>	50%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

### **Art. 54 - ZONA D3 - ATTIVITÀ SITE FUORI ZONA**

- 1) Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali preesistenti site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
- 2) Tali strutture sono già state in parte oggetto di apposita e specifica Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 05/03/1987 n. 11 così come convertita nell'art. 126 della L.R. 61/85. Esse sono individuate con il relativo numero di scheda nelle tavole di Variante in scala 1:5000.
- 3) Per tali strutture valgono le norme in deroga dettate dalla Variante di cui sopra, ferma restando la rispettiva destinazione di zona in relazione alla loro ubicazione.
- 4) Per le nuove strutture individuate nella presente Variante Generale valgono le disposizioni contenute nelle relative schedature numerate e allegate nel "TOMO 1" delle Norme di Attuazione di cui alla Variante n. 4 al P.R.G.
- 5) Decorso il termine di due anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione, per comprovate ragioni connesse con l'attività produttiva, è consentito che gli immobili ampliati in esecuzioni di disposizioni deliberate ai sensi dell'art. 126 della L. R. 61/85 siano ceduti a ditta diversa dall'originaria concessionaria o siano utilizzati per attività diverse da quella originariamente prevista, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. È escluso in ogni caso l'insediamento o il subentro di impianti di trattamento, stoccaggio o smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuti siano essi speciali, tossico-nocivi, urbani o assimilabili, di industrie galvaniche, di concerie o assimilabili ove sia comunque prevista la lavorazione, la rifinitura o la concia dei pellami.
- 6) Le ragioni stesse si intendono comprovate e sussistenti, anche prima del decorso dei due anni, nei casi di trasformazione delle attività conciarie ed assimilate in altre attività conformi alle previsioni del P.R.G..
- 7) Le ragioni stesse si intendono comprovate altresì nei casi in cui le concessioni edilizie siano state rilasciate anteriormente alla variante urbanistica adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 27 del 27.02.1997.

### **Art. 55 - ZONA "E" - RURALE**

Si fa espresso riferimento alle norme approvate con specifica Variante al P.R.G. di cui a delibera di G.R.V. n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

#### **Art. 55.1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

- 1) Sono definite zone territoriali omogenee "E" i terreni di cui alla lettera E del D.M. 1444/1968.

- 2) Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolati dalla L.R. 24/1985 e dalle norme tecniche di attuazione della Variante al P.R.G. nel caso queste siano più restrittive.

#### Art. 55.2 - DESTINAZIONI D'USO

- 1) Nelle zone agricole si possono insediare, secondo le norme previste dai successivi articoli, esclusivamente i seguenti edifici ed attività:
- a) **case di abitazione:** in funzione della conduzione del fondo;
  - b) **annessi rustici:** silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici per l'irrigazione e l'abbeveraggio del bestiame, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
  - c) **allevamenti zootecnici a carattere familiare:** gli allevamenti in cui i capi allevati non superino il valore di 1/100 di quelli di cui al successivo punto e) del presente articolo; per tali allevamenti si applicano le norme relative agli annessi rustici non adibiti ad allevamento zootecnico;
  - d) **allevamenti zootecnici non intensivi** (corrispondenti agli insediamenti "civili" nella definizione data dalla D.G.R. n. 7949/89): gli allevamenti, ad esclusione di quelli a carattere familiare di cui al precedente punto c) del presente articolo, dove risultano verificate le seguenti condizioni:
    - il peso vivo animale è entro i limiti di 40 q.li per ettaro di superficie aziendale;
    - esiste connessione e collegamento funzionale (almeno 1/4 delle unità foraggere necessarie all'allevamento viene prodotto in azienda) fra l'allevamento e l'azienda agricola;
    - le dimensioni assolute sono entro i limiti dell'equivalente in peso di 150 U.C.G.B.

I fabbricati per allevamenti zootecnici non intensivi sono equiparati agli annessi rustici, per cui varranno gli indici stereometrici degli annessi stessi;
  - e) **allevamenti zootecnici intensivi** (definiti insediamenti produttivi nella D.G.R. n.7949/89): gli allevamenti che superano i seguenti limiti:
    - **bovini:** 150 Unità Capo Grosso Bovino (600 kg.)
    - **suini:** 400 Unità Capo Grosso Suino (100 kg.)
    - **galline ovaiole:** 7500 capi
    - **polli da carne:** 5000 capi
    - **tacchini:** 5000 capi
    - **conigli:** 2500 capi

All'interno di queste classi dimensionali vanno comunque rispettati i seguenti parametri:

    - il collegamento funzionale, di cui all'art. 2 lettera f) della L.R. 24/85, si realizza quando almeno il 25% delle unità foraggere è prodotto direttamente dall'azienda agricola in analogia a quanto disposto dal DPR 5 aprile 1978 n. 132;
    - per gli impianti collettivi (stalle o complessi zootecnici sociali) gestiti da cooperative o associazioni similari, la condizione risulta soddisfatta qualora i soci conferiscano prodotti foraggeri in quantità tali da rispettare congiuntamente le esigenze tecniche e quelle economiche che sono a fondamento degli stessi statuti sociali: pertanto l'apporto dei conferimenti da parte dei soci non potrà scendere al di sotto del 50% delle esigenze nutritive del bestiame da allevare;
    - deve essere altresì rispettato il limite di 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzabile, previsto dalla D.G.R. n. 7949/89;

- f) **attrezzature per l'agriturismo**: così come previste ai sensi della L.R. 31/1986 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Sono ammesse:
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
  - impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.
- 3) Sono escluse:
- le industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 23/03/1987, le industrie estrattive, le discariche, i depositi di materiali.
- 4) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere può essere autorizzato in attuazione dell'art. 92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/85, nel caso in cui la nuova destinazione non sia "radicalmente incompatibile con le caratteristiche della zona", previa trascrizione di atto unilaterale con cui il proprietario si obbliga a non apportare all'edificio alcuna modifica strutturale per renderlo funzionalmente più adatto alla nuova destinazione. Il mutamento di destinazione d'uso con opere può essere autorizzato nei limiti di cui all'art. 97 ultimo comma della L.R. 61/1985 e nel rispetto della compatibilità con le caratteristiche della zona. In ogni caso la nuova destinazione deve essere indicata, nell'istanza di autorizzazione come specie e non solo come genere, nell'ambito delle quattro destinazioni fissate dall'articolo 92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/85; e l'autorizzazione legittima all'esercizio solo di quella specifica destinazione, ogni mutamento della quale deve essere a sua volta autorizzato. Ai sensi dell'art.3 della L.R. 31/86, l'utilizzazione a fini agrituristici non comporta cambiamento della destinazione d'uso.

#### **Art. 55.3 - MODALITÀ DI INTERVENTO**

- 1) In queste zone la Variante al P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, secondo le norme previste dall'art. 3 della L.R. 24/1985, potranno essere conteggiate anche le aree che la Variante al P.R.G. classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale, ferroviario e cimiteriale.

#### **Art. 55.4 - TIPOLOGIE EDILIZIE**

- 1) Per quanto riguarda l'intervento sui fabbricati rurali ad uso abitazione residenziale, questi verranno attuati in conformità al seguente ordine preferenziale:
1. manutenzione ordinaria e straordinaria
  2. restauro
  3. ristrutturazione e/o ampliamento
  4. demolizione e ricostruzione in loco
  5. nuova costruzione in aderenza
  6. nuova costruzione staccata all'interno di "un unico aggregato abitativo", di cui al punto 2 art.3 L.R. 24/85
  7. nuova costruzione staccata che venga a costituire "un unico aggregato abitativo"



Solo nel caso di impossibilità di procedere con il primo degli interventi ammessi, verrà preso in considerazione il successivo, e così di seguito.

- 2) La concessione ad edificare nuovi annessi rustici sarà legata all'obbligo contestuale di demolire i fabbricati rurali "precarî" costruiti senza muratura eventualmente presenti nell'azienda medesima.
- 3) I progetti per la realizzazione di nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali nonché per gli ampliamenti di quelli esistenti dovranno indicare la messa a dimora di piante arboree (barriere verde) ad ornamento dell'edificato. Le specie saranno quelle a medio e/o a grande sviluppo, preferibilmente: acero, bianco-spino, carpino, ciliegio, frassino, noce, ontano, pioppo, rovere, roverella, salice, sorbo, e comunque le specie autoctone presenti nell'areale.
- 4) La Variante al P.R.G. individua le corti agricole di antica origine con i relativi aggregati edilizi, edifici e manufatti di interesse storico-ambientale, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 24/1985.  
Trattasi queste di corti agricole formate da uno o più aggregati edilizi con caratteristiche architettoniche ed ambientali tali da rendere necessario l'intervento attraverso progetti unitari di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento e adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, o ristrutturazione volti a conservare l'integrità dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano una migliore fruizione delle destinazioni d'uso. L'elenco delle corti individuate, con l'analisi dello stato di fatto e delle modalità di intervento per ciascuna di esse, è reperibile, per quelle individuate dal P.R.G. vigente, nell'allegato "C" allo stesso strumento urbanistico generale, mentre per quelle inserite dalla presente Variante, come allegato alle presenti Norme di Attuazione. Le stesse prescrizioni, oltre a quelle generali indicate dall'art. 10 della L.R. 24/85, saranno adottate anche per i fabbricati indicati con asterisco (\*) e campitura nera sulla Tav.13.1 della Variante al P.R.G.

#### **Art. 55.5 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE IN ZONA RURALE**

- 1) La realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammessa, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti rigorosamente con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici e delle preesistenze secondo le indicazioni specifiche di ogni sottozona nonché di quelle generali di cui al successivo art. 55.16.  
Per quanto non previsto dalle presenti Norme si applicano le prescrizioni della L.R. n. 24/85.

#### **Art. 55.6 - DIRETTIVE DEL P.T.R.C.**

- 1) Per le distanze da sorgenti e pozzi idropotabili pubblici, dovrà essere rispettato quanto previsto dal DPR n. 236/88 e comunque la normativa sotto specificata per le altre sorgenti.

- 2) All'interno dell'area indicata come **ambito naturalistico di livello regionale** (art. 19 delle N.T.A. del P.T.R.C.), in un raggio di 200 ml. dalle sorgenti, dalle teste dei fontanili, dai pozzi e dai punti di presa è necessaria la specifica autorizzazione comunale per procedere a movimenti terra di qualsiasi natura e comunque ogni altra opera che comprometta gli equilibri ecologici e naturali presenti.

#### **Art. 55.7 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE**

- 1) Sulla base delle disposizioni di cui all'art. 11 della Legge Regionale n. 24/85 e della successiva "Guida Metodologica", il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti sottozone:

**SOTTOZONA E1**  
**SOTTOZONA E2A**  
**SOTTOZONA E2B**  
**SOTTOZONA E3**  
**SOTTOZONA E4**

#### **Art. 55.8 - SOTTOZONA E1**

##### **AREE DI RILEVANTE INTERESSE PAESAGGISTICO E NATURALISTICO, CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DEL BOSCO**

- 1) Sono ambiti di rilevante interesse agrario e forestale, caratterizzati principalmente dalla:
- presenza del bosco
  - elevata pendenza dei terreni
  - presenza di elementi naturali
  - assenza di edifici e/o zone edificate
- 2) Per gli edifici ad uso residenziale ed annesso rustico (compresi gli allevamenti a carattere familiare e non intensivi) esistenti, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 11 della L.R. n. 24/85.
- 3) Per gli edifici di interesse storico-ambientale valgono le prescrizioni contenute nelle schede progettuali allegate al P.R.G. vigente.
- 4) Le recinzioni esterne devono essere esclusivamente arbustive e composte da specie vegetali autoctone.

#### **A - EDIFICI AD USO ABITAZIONE**

##### a) Nuove costruzioni

In questa sottozona non sono ammesse nuove costruzioni di case di abitazione.

##### b) Ampliamento degli edifici esistenti

È consentito l'ampliamento delle residenze fino a 800 mc. compreso l'esistente, con il seguente ordine di priorità:

- 1) mediante l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza stessa, sempreché tale parte da utilizzare non risulti, al momento della richiesta,

necessaria alla conduzione del fondo come risultante da relazione tecnico-agronomica comprovata dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura;

- 2) mediante la costruzione di edifici in aderenza e con allineamento delle fronti al preesistente, nel rispetto delle distanze previste nel successivo articolo 55.9;
- 3) mediante l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica non contigua all'interno dello stesso aggregato abitativo e nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto 1)

c) Variazione della destinazione d'uso degli edifici

È consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici indicati con un asterisco (\*) sulla Tav. 13.1 del P. R.G. non più funzionali alle esigenze del fondo rustico come risultante da relazione tecnico-agronomica per ospitare:

- residenza
- annessi alla residenza

fino ad un massimo di 1200 mc. solo per gli usi agrituristici e fino ad un massimo di 800 mc. per tutti gli altri casi, compresi i volumi residenziali esistenti al momento della richiesta.

Sul fondo di pertinenza dell'edificio oggetto della richiesta, viene istituito un vincolo perenne di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

**B - ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE E NON INTENSIVI**

a) Nuove costruzioni

La costruzione di nuovi annessi rustici secondo l'art. 6 della L.R. n. 24/85, e con riferimento al criterio dell'ordinarietà ai sensi della circolare G.R.V. n.4 del 13/01/1986, deve essere considerata un miglioramento fondiario e pertanto dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:

- convenienza economica;
- proporzionalmente del fondo;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare lo 0,5% della superficie del fondo.

L'altezza degli edifici non potrà superare i ml.6,50, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio nel caso di solai orizzontali e in gronda per i solai in andamento, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo. È ammessa la costruzione in aderenza ad altri annessi rustici ed allevamenti a carattere familiare e non intensivi preesistenti, purché vengano rispettate le distanze previste dal successivo paragrafo a1).

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di nuovi annessi rustici, di cui al presente paragrafo, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali a carattere familiare e non intensivi dovranno uniformarsi alle caratteristiche costruttive e formali dell'edificazione tipica rurale, e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici, botanici e morfologici (doline) del territorio e il mantenimento dei cono visuali, oltre al rispetto delle norme di cui al successivo art. 55.16.

a1) Distanze

- distanze dai confini di proprietà: Dc = 10,00 ml.;

- distanze dai fabbricati o dai corpi di fabbrica: Df = 10,00 ml. o la distanza prevista dal D.M. 02/04/1968;

**b) Ampliamenti di costruzioni esistenti**

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85, fino al raggiungimento di una copertura massima, compreso l'esistente, del 0,5% della superficie del fondo. È consentita la costruzione di edifici anche in aderenza al preesistente, purché siano rispettate le distanze di cui al precedente paragrafo a1).

**c) Variazione della destinazione d'uso degli edifici**

È ammessa nel rispetto delle condizioni poste al precedente paragrafo c) del punto A).

**C - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

In questa sottozona non è ammessa la costruzione (o l'ampliamento) di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

**Art. 55.9 - SOTTOZONA E2A**

**AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-AMBIENTALE DI INTERESSE PAESAGGISTICO**

- 1) Sono ambiti di rilevante interesse agrario e paesaggistico, caratterizzati principalmente dalla:
  - terreni collinari a minor pendenza
  - seminativi e prati di collina
  - seminativi arborati della pianura posta a ridosso del sistema collinare
  - preesistenze insediative dei centri aziendali agricoli.
- 2) Per gli edifici ad uso residenziale ed annesso rustico (compresi gli allevamenti a carattere familiare e non intensivi) esistenti, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 11 della L.R. n. 24/85.
- 3) Per gli edifici di interesse storico-ambientale valgono le prescrizioni contenute nelle schede progettuali allegatale al P.R.G. vigente.
- 4) Sono ammesse le recinzioni previste per la sottozona E1 e dalle norme di cui al successivo art. 55.16, con la sola esclusione di quelle in cemento a vista; sono ammesse pure recinzioni in rete metallica con stanti in ferro, poste su muretto in calcestruzzo di altezza non superiore a cm. 30, con accostata una siepe vegetale composta da specie autoctone con altezza massima di 150 cm.

**A - EDIFICI AD USO ABITAZIONE**

**a) Nuove costruzioni**

Per le nuove costruzioni si applicano le norme previste dagli articoli 2, 3 e 7 della L.R. n.24/85 e del D.M. n. 1444 del 01/04/1968. I nuovi fabbricati residenziali dovranno essere costruiti esclusivamente all'interno dell'aggregato abitativo (art. 2 puto -h- della L.R. n. 24/85) che per definizione è un edificio o un complesso di edifici al

servizio del fondo dotati possibilmente di un unico accesso e costituito da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale.

Qualora l'azienda sia priva di centro aziendale, i fabbricati ad uso residenziale ed annessi rustici dovranno essere realizzati obbligatoriamente all'interno degli aggregati abitativi esistenti (di terzi) al fine di preservare i caratteri insediativi e paesaggistici; il raggio per l'individuazione dell'aggregato abitativo è posto pari a 100 metri.

- *Tipologia edilizia per la residenza:*  
edifici costituenti nuclei;
- *Altezza massima (H):*  
6,50 ml. misurata all'intradosso dell'ultimo solaio per i solai orizzontali e in gronda per i solai in andamento;
- *Numero massimo dei piani:*  
n. 2;
- *Distanza minima dai confini di proprietà:*  
Dc = 5,00 ml.;
- *Distanza minima tra i fabbricati o dai corpi di fabbrica:*  
Df = 10,00 ml. o la distanza prevista dal D.M. 02/04/1968;
- *Distanza minima dagli allevamenti non intensivi di proprietà:*  
Df = 20,00 ml. che possono essere ridotti a ml.10,00 se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza né a ricovero animali;
- *Distanza minima dagli allevamenti a carattere familiare e non intensivi appartenenti ad altre aziende:*  
Df = 50,00 ml.
- *Distanza minima dagli allevamenti esistenti di tipo intensivo:*  
come previsto dal D.G.R. n. 7949/89;

Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto e giardino.

**b) Ampliamento degli edifici esistenti**

È consentito l'ampliamento delle residenze fino a 800 mc. compreso l'esistente, con il seguente ordine di priorità:

- 1) mediante l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza stessa, sempreché tale parte da utilizzare non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo come risultante da relazione tecnico-agronomica comprovata dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura;
- 2) mediante la costruzione di edifici in aderenza e con allineamento delle fronti al preesistente, nel rispetto delle distanze previste al precedente punto a);
- 3) mediante l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica non contigua all'interno dello stesso aggregato abitativo e nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto 1).

**c) Variazione della destinazione d'uso degli edifici**

È consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici indicati con un asterisco (\*) sulla Tav. 13.1 del P. R.G. non più funzionali alle esigenze del fondo rustico come risultante da relazione tecnico-agronomica per ospitare:

- residenza
- annessi alla residenza fino ad un massimo di 1200 mc. solo per gli usi agrituristici e fino ad un massimo di 800 mc. per tutti gli altri casi, compresi i volumi residenziali esistenti al momento della richiesta.

Sul fondo di pertinenza dell'edificio oggetto della richiesta, viene istituito un vincolo perenne di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

## **B - ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE E NON INTENSIVI**

### **a) Nuove costruzioni**

La costruzione di nuovi annessi rustici secondo l'art. 6 della L.R. n. 24/85, e con riferimento al criterio dell'ordinarietà ai sensi della circolare G.R.V. n.4 del 13/1/1986, deve essere considerata un miglioramento fondiario e pertanto dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:

- convenienza economica;
- proporzionamento del fondo;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare ordinariamente lo 1,0% della superficie del fondo.

Sarà ammesso un rapporto di copertura superiore al 1,0% e fino al 5% della superficie del fondo, qualora mediante apposita perizia agronomica asseverata e redatta da un tecnico abilitato, sia dimostrata la corrispondenza degli annessi rustici alle suddette condizioni.

L'altezza massima degli edifici (ad esclusione degli impianti tecnologici quali silos, essiccatoi, ecc.) sarà di ml.6,50, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio nel caso di solai orizzontali e in gronda per i solai in andamento, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo. È ammessa la costruzione in aderenza ad altri annessi rustici ed allevamenti a carattere familiare e non intensivi preesistenti, purché vengano rispettate le distanze previste dal successivo paragrafo a1).

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali a carattere familiare e non intensivi dovranno uniformarsi alle caratteristiche costruttive e formali dell'edificazione tipica rurale, e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici, botanici e morfologici del territorio e il mantenimento dei cono visuali, oltre al rispetto delle norme di cui al successivo art. 55.16.

#### **a1) Distanze relative agli annessi rustici e allevamenti a carattere familiare:**

- distanze dai confini di proprietà:  $D_c = 5,00$  ml.;
- distanze dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:  $D_f = 10,00$  ml. o la distanza prevista dal D.M. 02/04/1968;

#### **a2) Distanze relative ad allevamenti non intensivi:**

- distanza minima dai confini di proprietà:  $D_c = 25,00$  ml.;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà:  $D_f = 20,00$  ml. che possono essere ridotti a ml.10,00 se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza né a ricovero animali;
- distanze dagli edifici residenziali non facenti parte della proprietà:  $D_f = 50,00$  ml.

Per le distanze da sorgenti e pozzi idropotabili pubblici dovrà essere rispettato quanto previsto dal DPR n. 236/88, mentre per le distanze dalle zone territoriali omogenee A-B-C-F dovrà essere rispettata la distanza minima di 200 ml. con l'eventuale applicazione delle distanze superiori contemplate nella relativa tabella di cui al D.G.R. n. 7949/89.

#### **a3) Distanze relative a concimaie e strutture per il contenimento delle deiezioni zootecniche (liquide, solide o fangose):**

- distanza minima dai confini di proprietà:  $D_c = 50,00$  ml.;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà:  $D_f = 30,00$  ml.
- distanze dagli edifici residenziali non facenti parte della proprietà:  $D_f = 50,00$  ml.;

**b) Ampliamenti di costruzioni esistenti:**

Gli ampliamenti degli annessi rustici e allevamenti a carattere familiare e non intensivi saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85, fino al raggiungimento di una copertura massima, compreso l'esistente, dell'1,0% della superficie del fondo, purché siano rispettate le distanze di cui al precedente paragrafo. Nel caso venga richiesto un indice di copertura maggiore valgono le prescrizioni di cui al precedente punto a).

**c) Variazione della destinazione d'uso degli edifici:**

È ammessa nel rispetto delle condizioni poste al precedente paragrafo c) del punto A).

**Art. 55.10 - SOTTOZONA E2B**

**AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA  
 PRODUTTIVA, IN RELAZIONE AI TERRENI ALLE OPERE IRRIGUE E AGLI  
 INVESTIMENTI FONDIARI.**

- 1) Sono ambiti di preminente e talora esclusivo interesse agrario caratterizzati principalmente da:
  - corpi fondiari di medie e grandi dimensioni
  - terreno pianeggiante fertile ed irriguo
  - opere di investimento fondiario
- 2) Per gli edifici ad uso residenziale ed annesso rustico (compresi gli allevamenti a carattere familiare e non intensivi) esistenti, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 11 della L.R. n. 24/85.
- 3) Per gli edifici di interesse storico-ambientale valgono le prescrizioni contenute nelle schede progettuali allegate al P.R.G. vigente.
- 4) Le recinzioni sono tutte quelle previste per le sottozone E1 e E2A.

**A - EDIFICI AD USO ABITAZIONE**

**a) Nuove costruzioni:**

Per le nuove costruzioni si applicano le norme previste dagli articoli 2, 3 e 7 della L.R. n.24/85 e del D.M. n. 1444 del 01/04/1968.

- *Tipologia edilizia per la residenza:*  
edifici isolati o costituenti nuclei;
- *Altezza massima (H):*  
6,50 ml. misurata all'intradosso dell'ultimo solaio per i solai orizzontali e in gronda per i solai in andamento;
- *Numero massimo dei piani:*  
n. 2;
- *Distanza minima dai confini di proprietà:*  
 $D_c = 5,00$  ml.;
- *Distanza minima tra i fabbricati o dai corpi di fabbrica:*  
 $D_f = 10,00$  ml. o la distanza prevista dal D.M. 02/04/1968;

- *Distanza minima dagli allevamenti non intensivi di proprietà:*  
Df = 20,00 ml. che possono essere ridotti a ml.10,00 se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza né a ricovero animali;
- *Distanza minima dagli allevamenti a carattere familiare e non intensivi appartenenti ad altre aziende:*  
Df = 50,00 ml.
- *Distanza minima dagli allevamenti esistenti di tipo intensivo:*  
come previsto dal D.G.R. n. 7949/89;

Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto e giardino.

**b) Ampliamento degli edifici esistenti:**

È consentito l'ampliamento delle residenze fino a 800 mc. compreso l'esistente, con il seguente ordine di priorità:

- 1) mediante l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza stessa, sempreché tale parte da utilizzare non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo come risultante da relazione tecnico-agronomica comprovata dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura;
- 2) mediante la costruzione di edifici in aderenza e con allineamento delle fronti al preesistente, nel rispetto delle distanze previste al precedente punto a) per le nuove costruzioni;
- 3) mediante l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica non contigua all'interno dello stesso aggregato abitativo e nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto 1)

**c) Variazione della destinazione d'uso degli edifici:**

È consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici indicati con un asterisco (\*) sulla Tav. 13.1 del P. R.G. non più funzionali alle esigenze del fondo rustico come risultante da relazione tecnico-agronomica per ospitare:

- residenza
- annessi alla residenza fino ad un massimo di 1200 mc. solo per gli usi agrituristici e fino ad un massimo di 800 mc. per tutti gli altri casi, compresi i volumi residenziali esistenti al momento della richiesta, purché siano rispettate le distanze previste dal precedente punto a) per le nuove costruzioni. Sul fondo di pertinenza dell'edificio oggetto della richiesta, viene istituito un vincolo perenne di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

**B - ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE E NON INTENSIVI**

**a) Nuove costruzioni:**

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali a carattere familiare e non intensivi dovranno uniformarsi alle caratteristiche costruttive e formali dell'edificazione tipica rurale.

In questa sottozona sono ammesse, oltre a quelle previste per le sottozone E1 - E2A anche i materiali forniti dalla corrente produzione industriale, previo studio e progetto per l'inserimento ambientale, teso a garantire la salvaguardia dei caratteri del paesaggio agrario e del mantenimento dei cono visuali.

Inoltre nel caso in cui per inderogabili esigenze di carattere tecnologico opportunamente documentate (silos, mangimifici aziendali, ecc.) non sia possibile il rispetto delle tipologie edilizie rurali locali specifiche nel sito il Responsabile UTC,



sentita la Commissione Edilizia, darà la prescrizione di mimetizzare il manufatto con la messa a dimora di siepi o altre barriere vegetali.

La costruzione di nuovi annessi rustici e allevamenti a carattere aziendale e non intensivi secondo l'art. 6 della L.R. n. 24/85, e con riferimento al criterio dell'ordinarietà ai sensi della circolare G.R.V. n.4 del 13/01/1986, deve essere considerata un miglioramento fondiario e quindi dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:

- convenienza economica;
- proporzionamento del fondo;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare ordinariamente il 2,0% della superficie del fondo.

Sarà ammesso un rapporto di copertura superiore al 2,0% e fino al 5% della superficie del fondo, qualora sia dimostrata la corrispondenza degli annessi rustici e degli allevamenti a carattere familiare e non intensivi alle suddette condizioni, mediante apposita perizia agronomica asseverata e redatta da un tecnico abilitato.

L'altezza massima degli edifici (ad esclusione degli impianti tecnologici quali silos, essiccatoi, ecc.) sarà di ml.6,50, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio nel caso di solai orizzontali e in gronda per i solai in andamento, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo. È ammessa la costruzione in aderenza ad altri annessi rustici ed allevamenti a carattere familiare e non intensivi preesistenti, purché vengano rispettate le distanze previste dal successivo paragrafo a1).

a1) Distanze relative agli annessi rustici e allevamenti a carattere familiare:

- distanze dai confini di proprietà:  $D_c = 5,00$  ml.;
- distanze dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:  $D_f = 10,00$  ml. o la distanza prevista dal D.M. 02/04/1968;

Per le distanze di tutti gli annessi rustici sono comunque fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte dalla ULSS competente.

a2) Distanze relative ad allevamenti non intensivi:

- distanza minima dai confini di proprietà:  $D_c = 25,00$  ml.;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà:  $D_f = 20,00$  ml. che possono essere ridotti a ml.10,00 se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza né a ricovero animali;
- distanze dagli edifici residenziali non facenti parte della proprietà:  $D_f = 100,00$  ml.

Per le distanze da sorgenti e pozzi idropotabili pubblici dovrà essere rispettato quanto previsto dal DPR n. 236/88, mentre per le distanze dalle zone territoriali omogenee A-B-C-F dovrà essere rispettata la distanza minima di 200 ml. con l'eventuale applicazione delle distanze superiori contemplate nella relativa tabella di cui al D.G.R. n. 7949/89.

a3) Distanze relative a concimaie e strutture per il contenimento delle deiezioni zootecniche (liquide, solide o fangose):

- distanza minima dai confini di proprietà:  $D_c = 50,00$  ml.;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà:  $D_f = 30,00$  ml.
- distanze dagli edifici residenziali non facenti parte della proprietà:  $D_f = 50,00$  ml.;

**b) Ampliamenti di costruzioni esistenti:**

Gli ampliamenti degli annessi rustici e allevamenti a carattere familiare e non intensivi saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85, fino al raggiungimento di una copertura massima, compreso l'esistente, del 2,0% della superficie del fondo. Nel caso venga richiesto un indice di copertura maggiore valgono le prescrizioni di cui al precedente punto a).

**c) Variazione della destinazione d'uso degli edifici:**

È ammessa nel rispetto delle condizioni poste al precedente paragrafo c) del punto A).

**Art. 55.11 - SOTTOZONA E3**

**AREE DI MEDIA E SCARSA IMPORTANZA AGRICOLA CARATTERIZZATE DA ELEVATO GRADO DI FRAZIONAMENTO FONDIARIO CONTEMPORANEAMENTE UTILIZZABILI PER SCOPI AGRICOLI ED EXTRAGRICOLI.**

- 1) Comprendono le aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, a ridosso e/o intercluse nei principali nuclei edificati del territorio comunale, di scarso e nullo interesse agricolo.
- 2) Per gli edifici ad uso residenziale ed annesso rustico (compresi gli allevamenti a carattere familiare e non intensivi) esistenti, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 11 della L.R. n. 24/85.
- 3) Per gli edifici di interesse storico-ambientale valgono le prescrizioni contenute nelle schede progettuali allegate al P.R.G. vigente.
- 4) Oltre a quelle previste per le altre sottozone sono consentite le recinzioni previste per le aree urbane.

**A - EDIFICI AD USO ABITAZIONE**

**a) Nuove costruzioni:**

Per le nuove costruzioni si applicano le norme previste dagli articoli 2, 3 e 7 della L.R. n.24/85 e del D.M. n. 1444 del 01/04/1968.

- *Tipologia edilizia per la residenza:*  
edifici isolati o costituenti nuclei;
- *Altezza massima (H):*  
6,50 ml. misurata all'intradosso dell'ultimo solaio per i solai orizzontali e in gronda per i solai in andamento;
- *Numero massimo dei piani:*  
n. 2 oltre l'interrato;
- *Distanza minima dai confini di proprietà:*  
Dc = 5,00 ml.;
- *Distanza minima tra i fabbricati o dai corpi di fabbrica:*  
Df = 10,00 ml. o la distanza prevista dal D.M. 02/04/1968;
- *Distanza minima dagli allevamenti non intensivi di proprietà:*  
Df = 20,00 ml. che possono essere ridotti a ml.10,00 se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza né a ricovero animali;
- *Distanza minima dagli allevamenti a carattere familiare e non intensivi appartenenti ad altre aziende:*

Df = 50,00 ml.

- *Distanza minima dagli allevamenti esistenti di tipo intensivo:* come previsto dal D.G.R. n. 7949/89;

Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto e giardino.

**b) Ampliamento degli edifici esistenti:**

È consentito l'ampliamento delle residenze fino a 800 mc. compreso l'esistente, con il seguente ordine di priorità:

- 1) mediante l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza stessa, sempreché tale parte da utilizzare non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo come risultante da relazione tecnico-agronomica comprovata dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura;
- 2) mediante la costruzione di edifici in aderenza e con allineamento delle fronti al preesistente, nel rispetto delle distanze previste al precedente punto a) per le nuove costruzioni;
- 3) mediante l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica non contigua all'interno dello stesso aggregato abitativo e nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto 1)

**c) Variazione della destinazione d'uso degli edifici:**

È consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici indicati con un asterisco (\*) sulla Tav. 13.1 del P. R.G. non più funzionali alle esigenze del fondo rustico come risultante da relazione tecnico-agronomica per ospitare:

- residenza
- annessi alla residenza
- attività connesse alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- attrezzature pubbliche e servizi sociali; fino ad un massimo di 1200 mc. solo per gli usi agrituristici e fino ad un massimo di 800 mc. per tutti gli altri casi, compresi i volumi residenziali esistenti al momento della richiesta.

Sul fondo di pertinenza dell'edificio oggetto della richiesta, viene istituito un vincolo perenne di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

**B - ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE**

**a) Nuove costruzioni:**

La costruzione di nuovi annessi rustici e allevamenti a carattere aziendale secondo l'art. 6 della L.R. n. 24/85, e con riferimento al criterio dell'ordinarietà ai sensi della circolare G.R.V. n. 4 del 13/01/1986, deve essere considerata un miglioramento fondiario e quindi dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:

- convenienza economica;
- proporzionamento del fondo;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare ordinariamente il 2,0% della superficie del fondo.

Sarà ammesso un rapporto di copertura superiore al 2,0% e fino al 5% della superficie del fondo, qualora sia dimostrata la corrispondenza degli annessi rustici e degli allevamenti a carattere familiare alle suddette condizioni, mediante apposita perizia agronomica asseverata e redatta da un tecnico abilitato, da allegare all'istanza di concessione edilizia. L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 6,50, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio per i solai orizzontali e in gronda per i solai in andamento, comprensivo di ogni volume tecnico oppure in allineamento verticale con

gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altri annessi rustici ed allevamenti a carattere familiare preesistenti, purché vengano rispettate le distanze previste dal successivo paragrafo a1).

Per i nuovi rustici e allevamenti a carattere familiare sono ammessi i materiali forniti dalla corrente produzione industriale; le richieste di concessione in questo caso dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento urbanistico che garantisca la salvaguardia dei caratteri morfologici dell'edificato e il mantenimento dei con i visuali.

a1) Distanze relative agli annessi rustici e allevamenti a carattere familiare:

- distanze dai confini di proprietà:  $D_c = 5,00$  ml.;

- distanze dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:  $D_f = 10,00$  ml. o la distanza prevista dal D.M. 02/04/1968;

Per le distanze di tutti gli annessi rustici sono comunque fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte dalla ULSS competente.

b) Ampliamenti di costruzioni esistenti:

Gli ampliamenti degli annessi rustici e allevamenti a carattere familiare e non intensivi saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85, fino al raggiungimento di una copertura massima, compreso l'esistente, del 2% della superficie del fondo, purché siano rispettate le distanze di cui al precedente paragrafo a1). Nel caso venga richiesto un indice di copertura maggiore valgono le prescrizioni di cui al precedente punto a).

c) Variazione della destinazione d'uso degli edifici:

È ammessa nel rispetto delle condizioni poste al precedente paragrafo c) del punto A).

**C - ALLEVAMENTI NON INTENSIVI**

In questa sottozona non è consentita la costruzione (e l'ampliamento) di nuovi allevamenti zootecnici. La normativa per quelli esistenti è quella prevista per la sottozona E1.

**Art. 55.12 - SOTTOZONA E4: CORTI RURALI**

- 1) Sono le aree di cui all'art. 11 della L.R. 24/85 (lettera E4) caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative che sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- 2) Si intende quindi un agglomerato di edifici residenziali-agricoli con i relativi annessi rustici, dotato o dotabile dei principali servizi tecnologici (acquedotto, gas metano Enel, ecc.) e dei servizi pubblici a domanda individuale (scuolabus, raccolta rifiuti, ecc.), il tutto organizzato in una borgata rurale.
- 3) Le destinazioni d'uso attuali sono fatte salve anche quando necessita la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati esistenti.
- 4) L'indice complessivo ammesso per l'edificazione all'interno della sottozona è pari a 1,50 mc/mq.

- 
- 5) Le destinazioni d'uso ammissibili all'interno di tali nuclei sono le seguenti:
- residenza;
  - annessi alla residenza;
  - attività connesse alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
  - strutture agrituristiche;
  - attrezzature pubbliche e servizi sociali.
- Tali attività devono avere una connessione con l'attività agricola e residenziale e non arrecare inquinamenti ambientali o disturbi all'abitato.
- 6) Per gli edifici ad uso abitazione ed annessi rustici e allevamenti a carattere familiare si applica la normativa prevista per la sottozona E3 e dovranno rigorosamente conformarsi per struttura e tipologia ai fabbricati storico e rurali presenti nell'abitato. In questa sottozona non è consentita la costruzione (e l'ampliamento) di nuovi allevamenti zootecnici. La normativa per quelli esistenti è quella prevista per la sottozona E1.
- 7) La realizzazione degli interventi dovrà attenersi alle indicazioni di cui al successivo art. 55.11.

#### **Art. 55.13 - AREE AGRICOLE PERIURBANE**

- 1) Trattasi di aree agricole site nelle immediate adiacenze del centro abitato del capoluogo che, in relazione alla loro particolare collocazione ed alla loro costituzione geomorfologica ed all'impianto urbanistico circostante, vengono sottoposte a particolare tutela disciplinando gli interventi al fine di salvaguardare l'integrità di tali ambiti.
- 2) Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.R. 5 agosto 1978 n° 457, fatta esclusione per la possibilità di demolizione e ricostruzione. È ammessa la variazione delle destinazioni d'uso attuali in residenza e attività connesse alla residenza, se rientranti nei casi previsti dalla L.R. 24/85.
- 3) Sono ammessi ampliamenti in presenza di consolidate destinazioni residenziali sino ad un massimo di 800 mc. con utilizzo della parte rustica annessa.
- 4) Non sono ammessi allevamenti di qualsiasi entità e genere.
- 5) Per quanto riguarda i rustici, essi sono ammessi nella misura massima dell'1% della superficie del fondo.
- 6) Le nuove costruzioni sono ammesse a condizione che la superficie delle aziende risulti pari a due volte quella prevista dall'art. 3 della L.R. 24/85.

#### **Art. 55.14 - ZONE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI**

- 1) Per le zone di rispetto degli allevamenti intensivi costituenti ambiti di tutela posti a protezione degli allevamenti stessi, si intendono riportate le distanze ai sensi del D.G.R. n° 7949 del 22 dicembre 1989.
- 2) In tali zone non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni di carattere civile né è possibile l'ampliamento degli allevamenti se la conseguente estensione del vincolo comporta l'interessamento di abitazioni civili.
- 3) Per gli edifici di civile abitazione esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro;
  - d) risanamento conservativo;così come definiti dall'art.31 della L. 05/08/1978 n° 457.

#### **Art. 55.15 - NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEVONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E" RURALI**

##### **Art. 55.15.1 - VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ**

- 1) All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi delle presenti norme deve essere istituito un vincolo "non aedificandi", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.
- 2) Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 marzo 1985 n° 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo "non aedificandi" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatte salve le facoltà contenute nella stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.
- 3) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.
- 4) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate e edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

##### **Art. 55.15.2 - EQUIPAGGIAMENTO PAESAGGISTICO**

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

vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico e ambientale.

- 2) Al fine di tutelare il sistema idrico presente nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, e tenuto conto del fatto che il P.T.R.C. classifica tale territorio rurale come "caratterizzato da una buona integrità" paesaggistica, è fatto divieto di modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di arginature ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi. Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale, ecc.) nel rispetto delle vigenti normative di legge.

#### **Art. 55.15.3 - MIGLIORIE FONDIARIE**

- 1) Sono vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli resi necessari da esigenze di pubblica utilità o connessi alla sistemazione idraulica del territorio.
- 2) Sono ammessi scavi solo per le migliorie delle colture esistenti o comunque correlati ad adeguamenti conseguenti all'adozione di nuove e diverse tecnologie da applicarsi alle colture esistenti.
- 3) Le migliorie fondiariae sono ammesse solo se strettamente pertinenti all'attività agricola ed a condizione che non comportino alcuno asporto di materiale per qualsiasi motivo e/o causa.
- 4) Nella zona collinare le migliorie fondiariae non devono comportare la modifica delle colture in atto, ma solo adeguamenti o migliorie di quelle esistenti, e comunque con il divieto di asporto del terreno escavato
- 5) I muretti di sostegno sono ammessi solo sino ad un'altezza massima di cm. 80 e a condizione che siano realizzati in pietra locale.
- 6) Tali muretti dovranno essere posizionati in modo da rispettare l'attuale morfologia del territorio valorizzandone le potenzialità produttive.

Gli interventi di miglioria fondiariae e i movimenti di terreno, anche se limitati ad ambiti interni a singole aziende agricole, se esulano dalla semplice aratura o comunque interessano uno strato di terreno di profondità superiore ai 50 cm. dalla superficie, sono soggetti a concessione.

#### **Art. 55.15.4 - FOGNATURE**

- 1) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976 n.319 e relativa circolare di attuazione e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognatura comunale, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo e il parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., di adeguato sistema di smaltimento, entro un anno dall'entrata in vigore della L.R.5 Marzo 1985 n.24, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.
- 2) Entro lo stesso periodo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici, dovranno dotarsi di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Unità Locale Socio-Sanitaria.

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

#### **Art. 55.15.5 - EDIFICABILITÀ**

- 1) Per l'edificazione nelle varie sottozone rurali, è ammesso utilizzare superfici ricadenti in sottozone di maggiore e/o minore tutela a condizione che la superficie del fondo rustico, su cui dovrà insistere la nuova edificazione, abbia una potenzialità volumetrica pari ad almeno i 2/3 (due terzi) del volume minimo realizzabile e sempre che i terreni non risultino già vincolati da edificazione esistente.

#### **Art. 55.15.6 - DISPOSIZIONI FINALI**

- 1) Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. n. 24/85.

#### **Art. 55.16 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE**

- 1) Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.
- 2) Dovranno essere rispettate pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. 5 marzo 1985 n. 24.

##### **A) RESIDENZE**

###### **1) Posizionamenti**

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

###### **2) Coperture - Gronde - Pluviali**

- a) È obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.
- b) Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate.
- c) La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 35%.
- d) Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o di profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.
- e) Laddove esistano decorazioni originali ne sono prescritti la conservazione ed il ripristino, con eventuali restauri delle parti danneggiate.
- f) È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione semicircolare, e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.
- g) La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.
- h) Le gronde dovranno avere un aggetto non superiore a 30 cm.

###### **3) Elementi Architettonici**

- a) Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.
- b) Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc. dovranno essere collocati di norma all'interno dell'abitazione, in locali anche seminterrati od interrati.
- c) La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata le finestre dovranno essere di norma di forma



rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale e in base al successivo abaco.

- d) Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.
- e) Le finestrate potranno essere riquadrate esternamente da cornici, in mattoni a vista eventualmente intonacati, pietra naturale o tufo, sporgenti dalla muratura fino a cm. 5 e per uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 14.
- f) In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico o decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.
- g) Sono vietati i poggiali a sbalzo e le terrazze di qualsiasi dimensione, se non rientranti rispetto al filo esterno dell'edificio.
- h) I porticati sono ammessi solo se interessanti l'intera parete dell'edificio cui sono addossati.

#### **4) Pareti esterne**

- a) Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.
- b) È consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.
- c) La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse, gialle e dei grigi.
- d) Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato e simili.

#### **5) Serramenti - Porte e Portoni d'ingresso**

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

#### **6) Camini esterni**

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

#### **7) Recinzioni**

- a) Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretti di altezza massima di cm. 50 per un'altezza totale massima di ml. 2,00.
- b) Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.
- c) Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi centigradi verso l'esterno.

### **B) ANNESSI RUSTICI**

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa

destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione

**C) DEROGHE**

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

**Art. 56 - ZONA "F" - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE**

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

**A) Istruzione**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ad uso scolastico, ecc.
- 2) È ammessa una abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.
- 3) Per le nuove costruzioni sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministero per i Lavori Pubblici del 18 dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 agosto 1975 n° 412.
- 4) Per ampliamenti di strutture esistenti le dotazioni di aree scoperte, ai sensi dell'art.2.1.2 del D.M. 18 dicembre 1975, possono essere ridotte e adeguate allo stato dei luoghi con mantenimento del rapporto esistente tra superficie coperta del fabbricato scolastico e superficie scoperta, tenuto conto dell'attuale e consolidato contesto edilizio-urbanistico di riferimento e della programmazione economica di intervento.

**B) Interesse comune**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, culturali e ricreative.

- 2) È ammessa per il personale di custodia una abitazione fino ad un massimo di 500 mc.

### **C) Parco gioco, sport**

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

### **D) Parcheggio**

- 1) Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- 2) In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
- 3) L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.
- 4) Enti e privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
- 5) Sono ammessi volumi fuori terra da destinarsi al ricovero di auto solo se direttamente derivanti dall'approvazione di un piano parcheggi redatto ai sensi della Legge n. 122/91.

<b>ZONA "F" A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE</b>		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
		Indice territoriale	<b>mc./mq.</b>	-----	
Indice fondiario	<b>mc./mq.</b>	2.00	---	---	---
Superficie minima del lotto	<b>mq.</b>	-----			
Rapporto massimo di copertura	<b>mq./mq.</b>	30%	30%	10%	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	<b>n°</b>	2			
Altezza massima dei fabbricati	<b>ml.</b>	10,50			
Distanza minima dal ciglio stradale	<b>ml.</b>	Art. 9 D.I. 02/04/1968 n° 1444			
Distanza minima dai confini	<b>ml.</b>	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	<b>ml.</b>	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	<b>ml.</b>	10,00			
Superfici scoperte a colture a giardini (*)	<b>mq./mq.</b>	30%	90%	10%	10%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati (**)	<b>mq./mq.</b>	70%	10%	90%	90%
Cavedi		Ammessi			
Cortili chiusi		Esclusi			
(*) minimo - (**) massimo					

**Art. 57 - RISPETTO STRADALE, FLUVIALE E TECNOLOGICO**

- 1) Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e del corso dei fiumi.
- 2) In tali zone non sono consentite nuove costruzioni né la localizzazione di standard urbanistici da cedere al Comune.
- 3) Vi sono tuttavia ammessi:
  - a) distributori carburante e relativi accessori;
  - b) cabine di distribuzione elettrica;
  - c) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
  - d) rete di distribuzione idrica, fognatura, metanodotti, gasdotti e impianti di depurazione;
  - e) recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00.
- 4) In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.P.R. 26 aprile 1993 n° 147.
- 5) Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G. al di fuori delle zone di espansione, non coincidono con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.
- 6) Per gli edifici destinati ad abitazioni ricadenti in tali zone, sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento e la ristrutturazione;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
- 7) Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) del comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza; prevalgono comunque i disposti della L.R. 24/85.
- 8) Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità debitamente dichiarati e documentati, si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
- 9) Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. sono ammessi: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e opere di consolidamento.
- 10) Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona.
- 11) Le fasce di rispetto fluviale definite dall'art. 27 della L.R. n° 61/1985 sono inedificabili; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nella categoria dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate fasce di rispetto inedificabili non inferiori a ml.

10,00 sia per gli edifici che per le recinzioni e a ml. 4,00 per piantagioni e movimenti di terra.

- 12) Le fasce di rispetto degli elettrodotti, previste dalle L.R. n° 27/93 e n° 48/99, sono individuate in base alle potenzialità esistenti e in conformità alla tabella 1 dell'allegato alla D.G.R.V. n° 1526 del 11/04/2000. Tali fasce risultano inedificabili per i fabbricati a destinazione residenziale, salvo il caso che venga rispettato il valore previsto dalla D.G.R.V. n° 1432 del 31/05/2002. Per i fabbricati esistenti vale quanto esposto al precedente comma 9. Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile con i limiti di cui al decimo comma del presente articolo.

#### **Art. 58 - RISPETTO CIMITERIALE**

- 1) Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico della legge sanitaria 27/7/1934 n° 1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.
- 2) Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alla zona agricola in cui l'area ricade.
- 3) Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone "E" di appartenenza purché costituenti con esse un unico fondo rustico.
- 4) Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

#### **Art. 59 - VERDE PRIVATO**

- 1) Trattasi di parchi, giardini, spazi a colture ortive o di fabbricati di particolare pregio di cui interessa la conservazione.
- 2) Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
- 3) Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.
- 4) Quando trattasi di fabbricati per essi è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria. Gli aumenti di volume sono ammessi "una tantum" esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, nella misura massima di 30 mc. ed a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.

- 5) Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricultura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
- 6) Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a),b),c), e d), dell'art. 31 della legge n° 457/78.

**Art. 60 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PARTICOLARI**

- 1) Qualora fabbricati rurali o strutture rustiche rivestano caratteristiche di particolare valore ambientale, o siano dotati di intrinseco valore storico od artistico, quand'anche non classificati, o costituiscano elemento di civiltà del passato, oltre ad essere consentite opere di consolidamento e restauro, senza alterazioni di volumi, è consentita anche la ristrutturazione, sempre nel rispetto della volumetria esistente nonché dell'ambiente, della tipologia e dei materiali in uso nella zona e comunque nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione.
- 2) Potranno essere valutati cambi di destinazione d'uso, in conformità alla L.R. 61/85 e secondo i contenuti della L.R. 24/85 art. 4.