



COMUNE DI BOSCHI SANT'ANNA
Provincia di Verona

Norme Tecniche di Attuazione

(adeguato alla D.G.R.V. n° 1611 del 28/06/2005)

Il Sindaco
Marco Guglielmo

Il Responsabile Area Tecnica
geom. Luca Magri

Il Segretario Comunale
dott. Giuseppe Pra

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- Art. 1 ELABORATI DEL P.R.G.
Art. 2 ATTUAZIONE DEL P.R.G.
Art. 3 PIANI ATTUATIVI
Art. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE
Art. 5 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA
Art. 6 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE
Art. 7 SUPERFICIE COPERTA E RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA
Art. 8 ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI
Art. 9 VOLUMI
Art. 10 DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI
Art. 11 DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ
Art. 12 EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E RISPETTO DELLA VEGETAZIONE
Art. 13 TUTELA DELLE ROGGE
Art. 14 POTERI IN DEROGA
Art. 15 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
Art. 16 Z.T.O. "A" - CENTRO STORICO
1. Ambito di applicazione
 2. Attuazione
 3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi
 4. Gradi di protezione
 5. Destinazione d'uso
 6. Aree scoperte e destinazioni ammesse
 7. Criteri generali per la progettazione degli interventi esistenti
 8. Criteri generali per la progettazione dei nuovi edifici
 9. Strumenti per la progettazione attuativa
 10. Utilizzo dei sottotetti
 11. Parcheggi ed autorimesse, scantinati
 12. Insegne e tabelle
 13. Distanze tra confini e tra edifici
 14. Deroga alle norme di igiene edilizia
 15. Elementi lineari significativi
 16. Corsi d'acqua minori all'interno del centro storico
 17. Piantumazioni e filari alberati
- Art. 17 Z.T.O. "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
1. Ambito di applicazione
 2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi
 3. Destinazioni d'uso
 4. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici
- Art. 18 Z.T.O. "Bs" - RESIDENZIALE SPECIALE CON REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE
1. Ambito di applicazione
 2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi
 3. Destinazioni d'uso
 4. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici
- Art. 19 Z.T.O. "C1" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
1. Ambito di applicazione

2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi
3. Destinazioni d'uso
4. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

Art. 20 Z.T.O. RESIDENZIALE con strumento attuativo approvato

1. Ambito di applicazione

Art. 21 Z.T.O. "C2" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

1. Ambito di applicazione
2. Attuazione
3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi
4. Destinazioni d'uso
5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

Art. 22 Z.T.O. "D1" - INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

1. Ambito di applicazione
2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi
3. Destinazioni d'uso
4. Criteri generali per la progettazione dei nuovi edifici

Art. 23 Z.T.O. "D2" - INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI ESPANSIONE

1. Ambito di applicazione
2. Attuazione
3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi
4. Destinazioni d'uso
5. Criteri generali per la progettazione dei nuovi edifici

Art. 24 Z.T.O. "D3" - Attività produttive inserite fuori zona ex L.R. 11/87

1. Ambito di applicazione e generalità

Art. 25 Z.T.O. Attività produttive inserite fuori zona da trasferire

Art. 26 Z.T.O. "E" - RURALE

1. Ambito di applicazione
2. Sottozona E1
 - A) RESIDENZA
 - B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI
 - C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE
3. Sottozona E2
 - A) RESIDENZA
 1. NUOVA EDIFICAZIONE
 2. RESTAURO ED AMPLIAMENTO
 - B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI
 - C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE
4. Sottozona E3
 - A) RESIDENZA
 1. NUOVA EDIFICAZIONE
 2. RESTAURO ED AMPLIAMENTO
 3. EDIFICABILITÀ NELLE AREE CON PREESISTENZE

- B) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI
- C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE
- 5. Sottozona E4
 - 1. NUOVA EDIFICAZIONE
- 6. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER LE ZONE "E" RURALI
 - 1. vincolo di non edificabilità
 - 2. fognature
 - 3. disposizioni finali

Art. 27 CONI OTTICI

Art. 28 STRADE DI IMMERSIONE RURALE

Art. 29 Z.T.O. "F" - SERVIZI

- 1. Zona F1 rispetto cimiteriale
- 2. Zona F2 rispetto stradale, fluviale, ferroviario e ambientale
- 3. Zona F3 verde privato
- 4. Zona F4 zona speciale per impianti tecnologici
- 5. Zona F5 servizi pubblici di carattere collettivo
 - a. F5a Aree per l'istruzione
 - b. F5b Aree per attrezzature di interesse comune
 - c. F5c Aree attrezzate a parco gioco e sport
 - d. F5d Aree a parcheggio

Art. 30 Z.T.O. TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

Art. 31 DISPOSIZIONI FINALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

Art. 32 MISURE DI SALVAGUARDIA

Art. 1 ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- Relazione illustrativa che sulla base degli studi preliminari individua gli obiettivi del Piano e le modalità per il loro conseguimento;
- Cartografia dell'intero territorio comunale in scala 1:5000 e per le zone significative in scala 1:2000.
- Norme Tecniche di attuazione
- Regolamento Edilizio
- Schede per gli interventi diretti su manufatti, edifici e complessi di interesse storico artistico ambientale.

Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

Art. 2 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si definisce per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi edilizi diretti ed interventi urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle tavole e nelle presenti norme. Gli strumenti urbanistici attuativi dei P.R.G. sono:

- 1) i piani attuativi di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a. il piano particolareggiato;
 - b. il piano per l'edilizia economica e popolare;
 - c. il piano per gli insediamenti produttivi;
 - d. il piano di recupero;
 - e. il piano di lottizzazione d'ufficio;
- 2) i piani attuativi di iniziativa privata comprendenti:
 - f. il piano di recupero;
 - g. il piano di lottizzazione.

Art. 3 PIANI ATTUATIVI

1) Generalità

All'interno delle singole zone omogenee il P.R.G. fissa il perimetro delle singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico. Il Consiglio Comunale potrà ai sensi dell'art. 50 della L.R. 61/85 modificare e/o individuare nuovi perimetri dei Piani Attuativi nel rispetto delle singole zone omogenee.

2) Contenuto

I piani attuativi sono costituiti da:

- a) una cartografia di indagine storica;
- b) una cartografia riprodotte lo stato di fatto in scala 1: 500 da cui risultino:
 - il rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze arboree;
 - le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
 - il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - le reti viarie con la relativa toponomastica;
 - le aree e gli edifici vincolati;
 - altri eventuali vincoli urbanistici-ambientali;
- c) una adeguata documentazione fotografica con indicazione dei diversi cono visuali;

- d) una cartografia riprodotte lo stato di progetto in scala 1: 500 da cui risultino:
 - le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate dal progetto;
 - la rete viaria suddivisa in percorsi pedonabili, ciclabili e carrabili con indicazione dei dati altimetrici;
 - la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento
 - le aree da destinare a servizi pubblici e spazi di uso pubblico come piazze, mercati, parchi, aree di sosta, piste ciclabili, ecc. L'eventuale determinazione dei comparti all'interno delle zone residenziali;
 - le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di particolari attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - il progetto planivolumetrico;
 - le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici oltre a prescrizioni progettuali particolari;
- e) un elenco delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- f) le norme di attuazione del piano;
- g) 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;
- h) ogni altra documentazione destinata alla migliore comprensione del piano.

Art. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi della vigente legislazione le opere di urbanizzazione sono così distinte:

Opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade di distribuzione
- b) spazi destinati alle aree di sosta e di parcheggio
- c) fognatura ed eventuali impianti di depurazione
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione Enel, gas e telefono
- f) pubblica illuminazione
- g) spazio a verde attrezzato

Opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) uffici comunali
- e) chiese e attrezzature per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di base
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sociali
- h) aree verdi e parchi urbani
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi

Ai sensi della L.R. 61/85 le quantità di aree minime da destinare a standard urbanistici sono così determinate:

ZONE RESIDENZIALI di Espansione (artt. 25 e 26 L.R. 61/85):

Standard primari: 3,5 mq/ab. per aree da destinare a parcheggio
 5,0 mq/ab. per aree da destinare a verde pubblico

Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione dovranno essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di mq 3 per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1000 se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco. La dotazione di mq 3 per abitante è in aggiunta rispetto la dotazione minima di cui al precedente articolo. Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta la realizzazione di tali superfici minime, gli oneri vengono monetizzati ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal piano.

Standard secondari: 4,5 mq/ab. per aree da destinare all'istruzione
4,5 mq/ab. per aree da destinare ad attrezzature di interesse comune
5,0 mq/ab. per aree e spazi pubblici da destinare ad attrezzature per parco e sport

ZONE PRODUTTIVE COMMERCIALI-DIREZIONALI di Espansione (art. 25 L.R. 61/85):

La superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a: 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento

ZONE PRODUTTIVE COMMERCIALI-DIREZIONALI di Completamento (art. 25 L.R. 61/85):

La superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a: 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Per gli insediamenti commerciali e direzionali i rapporti relativi a parcheggi possono essere conseguiti entro il limite del 50 % anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggi

ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI di Espansione (art. 25 L.R. 61/85):

standard primari: 10% della superficie territoriale dell'intervento
standard secondari: 10% della superficie territoriale dell'intervento

ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI di Completamento (art. 25 L.R. 61/85):

standard primari: 5% della superficie territoriale dell'intervento
standard secondari: 5% della superficie territoriale dell'intervento

Art. 5 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie del lotto. Nel calcolo volumetrico derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, fluviale e ferroviario. Tale indice deve essere sfruttato in misura almeno pari al 75% della sua potenzialità edificatoria.

Art. 6 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie totale dell'area. Tale indice deve essere sfruttato in misura almeno pari al 75% della sua potenzialità edificatoria.

Art. 7 SUPERFICIE COPERTA E RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

La superficie coperta è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza soprastanti corpi chiusi con sbalzi fino a 1,20 ml e le scale aperte.

In caso contrario va computata la maggiore sporgenza.

Il rapporto di massima copertura é dato dalla superficie massima coperta e la superficie netta del lotto.

Art. 8 ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI

L'altezza del fabbricato è la differenza tra la quota media del terreno e la quota all'intradosso del soffitto all'ultimo piano praticabile, qualora strada e terreno siano orizzontali alla medesima quota; qualora strada e terreno non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Art. 9 VOLUMI

Il volume del fabbricato è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione delle logge rientranti non più di ml 1,20 e di volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc).

Art. 10 DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI

La distanza dai confini è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà; la distanza tra fabbricati è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nell'art. 7.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere eventualmente diminuite purché tra i proprietari confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trasciversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

La misurazione delle distanze dai confini deve essere calcolata come quella tra i fabbricati purché le nuove sagome limite definite in sede attuativa siano comunque correttamente inserite nel contesto del tessuto storico esistente nel rispetto delle altezze massime e delle quantità volumetriche definite nelle tavole del P.R.G..

Nessun punto del fabbricato può distare da un altro edificio meno delle misure minime prescritte.

Nei casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con altri preesistenti, la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi non oltre la sua altezza.

Il distacco tra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio risulta specificato dalle norme di zona.

Art. 11 DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire esclusivamente nel rispetto delle seguenti norme tecniche di attuazione.

Nelle zone soggette a vincoli cimiteriali, idrogeologici, ferroviari, paesaggistici, militari, ecc., dovranno essere osservate le norme previste dalle specifiche disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle imposte dal P.R.G..

Qualora tali vincoli dovessero decadere od essere espressamente variati l'edificazione in dette zone potrà avvenire nel rispetto delle norme relative alla sottozona rurale circostante.

La funzione delle zone residenziali deve essere prevalentemente abitativa, sono peraltro consentite funzioni diverse purché compatibili con il carattere residenziale della zona pertanto sono da escludere le attività insalubri di I° e II° classe.

La costruzione di nuove stazioni per la distribuzione di carburante é ammessa solamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Tali impianti per la distribuzione di carburanti e le relative costruzioni accessorie sono ammessi nei limiti e nelle prescrizioni seguenti:

- a) rapporto di copertura massimo: 1/25 (un venticinquesimo)
- b) altezza massima: 5,00 ml.
- c) indice densità fondiaria: 0,10 mc/mq.
- d) distanza dai confini: 5,00 ml.
- e) arretramento dal filo stradale: 10,00 ml.

L'Amministrazione comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti stessi.

Non sono ammessi impianti di distribuzione di carburante all'interno dei centri storici e nelle strade di quartiere.

Nel rispetto del D.P.R. n. 384 del 27.04.84 in attuazione della legge 30.3.71 n. 118, non si devono realizzare barriere architettoniche che impediscano la libera circolazione delle carrozzine in tutte le aree pubbliche siano esse esterne che interne. E' fatta salva la legislazione vigente in materia.

Gli ascensori dovranno essere di misura adeguata per consentire l'entrata e l'uscita di una carrozzina ed ospitare almeno altre 2 persone.

Le disposizioni relative alle barriere architettoniche verranno applicate anche nelle costruzioni esistenti, in occasione dei lavori per i quali é richiesto il titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 12 EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E RISPETTO DELLA VEGETAZIONE

Nell'edificazione fuori dai centri abitati in fregio alle strade, dovranno essere rispettate le distanze minime previste dal nuovo D.P.R. n. 147 del 26.4.93 e dai successivi regolamenti di attuazione e a quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 24/85.

Inoltre é fatto tassativo divieto di abbattere alberature di medio e alto fusto senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, fatta salva la legislazione vigente in materia.

Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste dalle tabelle stereometriche di ogni specifica zona.

Art. 13 TUTELA DELLE ROGGE

Al fine di tutelare opportunamente il sistema delle rogge presenti nel territorio comunale, considerato il notevole interesse idrogeologico, ecologico ed ambientale di questi ecosistemi, é fatto divieto di modificare,

alterare o rettificare in modo consistente i predetti corsi d'acqua; è altresì vietato il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi.

Dovrà altresì essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi (agricoli, urbani, industriali, etc.) secondo quanto stabilito dalle norme del P.T.R.C.

Art. 14 POTERI IN DEROGA

I titoli abilitativi all'attività edilizia in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordati dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da enti pubblici che da privati.

Art. 15 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee nel rispetto della definizione del DM 1444/68 e successive integrazioni e modifiche e della L.R. 24/85 per quanto riguarda l'ulteriore suddivisione delle zone "E".

Nelle tavole di progetto e nelle norme di zona si fa pertanto riferimento alle seguenti Z.T.O.:

Z.T.O. "A" Parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, architettonico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;

Z.T.O. "B" Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone la cui superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq,

Z.T.O. "C" Parti di territorio totalmente inedificate o scarsamente edificate destinate a nuovi complessi insediativi residenziali, nei quali l'edificazione non raggiunga i limiti di cui alla Z.T.O. B;

Z.T.O. "D" Parti di territorio destinate all'accoglimento di impianti industriali/artigianali o commerciali/direzionali;

Z.T.O. "E" Parti di territorio destinate all'agricoltura;

Z.T.O. "F" Parti di territorio destinate alle attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale.

Art. 16 Z.T.O. "A" - CENTRO STORICO

Fino all'approvazione del piano sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo sempre che non contrastino con le presenti norme.

1 Ambito di applicazione

Le Z.T.O. "A" centro storico sono le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'assetto territoriale e nell'organizzazione funzionale e nella forma urbana i segni di una formazione antica.

L'attività edilizia ed urbanistica è disciplinata dalle seguenti norme e dagli elaborati del Piano.

2. Attuazione

Il P.R.G. delimita all'interno del perimetro di Centro Storico le “Aree di Progetto Unitario” e le “Aree di Coordinamento”.

Nelle Aree di Progetto Unitario è ammesso l'intervento edilizio diretto per tutti gli edifici esistenti, secondo il Grado di Protezione (GP) assegnato, e per i nuovi edifici previsti dal Piano, in base alle schede di progetto.

Quando non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti riportati nelle tavole di Piano, è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di nuova costruzione, operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo (P.P. o P.di R.) esteso all'ambito della relativa “Area di Progetto Unitario” indicata sulle tavole del P.R.G., purché le nuove sagome limite definite in sede attuativa siano comunque correttamente inserite nel contesto del tessuto storico esistente nel rispetto delle altezze massime e delle quantità volumetriche definite nelle tavole del P.R.G.

Gli interventi su spazi pubblici o ad uso pubblico sono attivati entro le “Aree di Coordinamento” così come perimetrata nelle tavole di Piano. Il progetto unitario predisposto secondo le indicazioni del successivo punto 6, deve mirare ad una riqualificazione complessiva degli spazi urbani da eseguirsi eventualmente per stralci funzionali.

3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

Ciascuna unità edilizia costituisce Unità di Minimo Intervento (UMI) ed è determinata dalla stessa proprietà edilizia.

In casi particolari, individuati nelle tavole di piano, l'UMI può comprendere più unità edilizie.

In tutte le unità edilizie sono sempre consentibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria compatibili con il relativo grado di protezione, fatta eccezione per quelle aventi il grado di protezione n. 5 che consente l'intervento edilizio “demolizione senza ricostruzione”, per i quali la manutenzione straordinaria non può essere consentita.

I gradi di protezione, con l'esclusione del grado più vincolante e della demolizione senza ricostruzione, potranno essere variati di un grado con deliberazione di Consiglio Comunale e previa presentazione di una specifica analisi storico-ambientale che giustifichi la variazione.

Le tavole di piano indicano i modi d'intervento per ogni unità edilizia esistente, in relazione ai seguenti Gradi di Protezione.

4. Gradi di Protezione

Tutti gli interventi sull'edificato esistente dovranno attenersi alla normativa specifica contenuta nei Gradi di Protezione assegnati, ai quali corrisponde un particolare tipo di intervento:

G. P. 1a - restauro di tipo A

Riguarda edifici e strutture murarie da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico;

e ammesso:

- il consolidamento, il rinnovo ed il recupero degli elementi architettonico e strutturali costitutivi l'edificio e quindi degli impianti distributivi, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezze removibili non fisse in cartongesso o materiale plastico) e degli impianti tecnologici indispensabili e che comunque non comportino alterazioni sostanziali all'organismo architettonico o lo compromettano strutturalmente. L'inserimento di servizi igienici e sanitari dovrà avvenire senza l'ampliamento degli edifici e senza arrecare intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, ed infine non dovranno essere previste modifiche dell'impianto distributivo e all'andamento delle falde di copertura;

- la previsione di eliminazione di volumi aggiuntivi ed elementi superfetativi deve essere obbligatoria all'atto della domanda di titolo abilitativo all'attività edilizia per l'intervento.

G. P. 1b - restauro di tipo B

Riguarda edifici di valore storico ed ambientale di cui interessi la conservazione degli elementi esterni e delle strutture interne, caratterizzanti il tipo edilizio.

Sono ammessi, per destinazioni compatibili con quella originaria, senza compromissione degli elementi architettonici soggetti a conservazione:

- gli adeguamenti alla distribuzione verticale ed orizzontale al fine di conseguire una miglior ipotesi distributiva degli spazi interni, anche attraverso la previsione di nuove unità immobiliari ove possibile;
- l'apertura di ridotti passaggi nelle strutture verticali murarie interne, connessi ad esigenze distributive;
- il riposizionamento di alcune porzioni delle strutture orizzontali al fine di ovviare a prevedibili carenze di altezze utili interne purché non comportino modifiche o spostamenti dalla forometria dell'edificio;
- adeguamenti finalizzati all'inserimento di nuovi impianti (termo-idrosanitari-elettrici e di ascensore).

G. P. 2 - ristrutturazione edilizia di tipo A

Riguarda edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione della struttura architettonica esterna.

Per tali edifici sono ammessi:

- interventi di risanamento e ripristino dell'involucro esterno e dei suo corredo decorativo;
- interventi di rinnovo anche attraverso parziali sostituzioni di parti strutturali interne verticali;
- interventi di rinnovo anche attraverso parziali sostituzioni di parti strutturali interne orizzontali, mantenendo comunque gli originari elementi esterni (marcapiano, decorazioni, ecc ...) che dovranno essere oggetto di ripristino. Potranno di conseguenza essere previste modificazioni di quota purché non comportino modifiche alle linee di gronda o spostamenti della forometria;
- interventi di rinnovo o sostituzione degli impianti e degli elementi distributivi verticali ed orizzontali purché non di pregio;
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura utilizzando i materiali e le tecniche costruttive locali, con l'obbligo del mantenimento delle esistenti quote di gronda e del colmo;
- interventi di risanamento o sostituzione degli impianti igienico sanitari secondo quanto già disposto per gli edifici soggetti agli interventi di tipo C1 e C2.

Sono esclusi gli interventi edilizi i quali prevedano il totale svuotamento dell'edificio. Comunque in ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi.

G. P. 3 - ristrutturazione edilizia di tipo B

Riguarda edifici privi di originario carattere storico ed ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto planimetrico risulta in se compatibile con il tessuto edilizio circostante.

Per tali edifici sono ammessi:

- interventi edilizi che consentono il completo rinnovamento dell'organismo edilizio preesistente del quale va comunque mantenuta la struttura planivolumetrica, gli allineamenti e i caratteri formali ed

ambientali, salvo l'eliminazione di superfetazioni ed elementi aggiuntivi. È comunque esclusa la demolizione dell'edificio.

G. P. 4 - demolizione e ricostruzione

Riguarda edifici privi di caratteristiche storico-architettonico-ambientali, il cui assetto risulta incompatibile col tessuto edilizio circostante, per i quali viene comunque concesso in parte o totalmente il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica.

E' prevista la ricomposizione del tessuto edilizio attraverso la ricostruzione degli organismi edilizi preesistenti operando una sorta di restauro del tessuto edilizio. Tali operazioni possono essere attuate attraverso singolo titolo abilitativo all'attività edilizia.

In ogni caso si precisa che la volumetria ammissibile sarà uguale a quella dell'edificio demolito se non diversamente indicata dalle tavole di P.R.G.

I volumi i quali non risultano campiti nelle tavole di piano e aventi il grado di protezione 4, si intendono sostituiti dalle nuove edificazioni di progetto di cui ne viene indicata la sagoma limite, l'altezza, la volumetria e la destinazione d'uso.

Quindi per tali volumi che sono posti in sostituzione edilizia si dovrà necessariamente prevederne la demolizione all'atto della presentazione del progetto di nuova edificazione.

Il titolo abilitativo all'attività edilizia che il Comune dovrà rilasciare é subordinato all'obbligatoria presentazione di un progetto planivolumetrico il quale dovrà riguardare almeno un'intera unità di minimo intervento edilizio indicata dalle tavole di P.R.G.

G. P. 5 - demolizione senza ricostruzione

Riguarda edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione in quanto elementi di degrado urbanistico.

Negli edifici di questo tipo é ammessa solamente la manutenzione ordinaria essendo essi destinati alla demolizione senza ricostruzione.

5. Destinazione d'uso

La destinazione residenziale risulta quella principale.

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

Sono fatte salve le destinazioni d'uso attuali.

6. Aree scoperte e destinazioni ammesse

Le tavole di piano definiscono puntualmente le aree scoperte destinate ad uso pubblico.

Tali spazi riguardano il verde pubblico, le piazze, i parcheggi, le zone a servizi collettivi, per l'istruzione e per lo sport.

Le aree classificate a piazza sono inedificabili e dovranno esservi organizzati i marciapiedi, le piste ciclabili e le aree pedonali con pavimentazione in pietra, solamente le parti da destinare al traffico veicolare potranno eventualmente essere asfaltate, si dovrà curare inoltre l'arredo urbano attraverso la previsione di una adeguata piantumazione con essenze locali.

Le aree individuate come percorsi pedonali e ciclabili sono trattate con materiali consoni al loro uso e al contesto ambientale.

La realizzazione di parcheggi, aree verdi, percorsi con interventi di piantumazione, devono essere preceduti da un piano esecutivo di dettaglio da predisporre in adeguata scala per la risoluzione di tematiche relative all'arredo urbano del centro storico.

Sono da considerarsi spazi privati le zone classificate a verde privato vincolato in quanto non concorrono all'assolvimento degli standard.

Per quanto riguarda l'utilizzo delle superfici scoperte all'interno delle "Aree Progetto", si prescrive che le aree classificate a verde sono utilizzabili a parco e giardino o pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie totale. Nell'arredo e nella sistemazione dell'area sono comunque prescritti i materiali della tradizione locale e l'utilizzo di specie arboree autoctone con il mantenimento delle alberature esistenti.

In tali aree si potranno realizzare garage, cantine e magazzini interrati a condizione che sia garantita la sistemazione a verde o corte pavimentata.

7. Criteri generali per la progettazione degli interventi negli edifici esistenti.

Tali criteri si basano sulla conoscenza storico-critica dell'edificio e della condizione tecnico-strutturale e statica dello stesso nonché delle parti esterne ad esso.

L'analisi dovrà infatti essere informata ai seguenti punti:

- a) conoscenza delle possibili tecniche per il risanamento e riconsolidamento del terreno circostante a quello di fondazione, attraverso anche drenaggi e protezioni da infiltrazioni d'acqua, opere di contenimento, ecc.;
- b) verifica della necessità di irrobustimento delle fondazioni mediante opere di protezione che interessino strati del suolo più profondi e che evitino in ogni caso scalzamenti o appesantimenti delle strutture;
- c) verifica della necessità di rafforzamenti della struttura portante in genere e di quelle che comunque abbiano funzioni statiche;
- d) verifica della necessità di assumere provvedimenti tesi ad alleggerire in generale la costruzione, da ottenere mediante: demolizione di superfetazioni o sopraelevazioni non integrate con l'edificio, inutili o dannose, alleggerimento dei carichi, specie nelle parti più elevate e soprattutto nei sottotetti; possibili destinazioni d'uso meno onerose o faticose dal punto di vista statico, nei piani più alti; collocazione o installazione di serbatoi, impianti, macchinari, quanto più possibile nelle zone inferiori degli edifici;
- e) tentativo di eliminazione o riduzione degli effetti dovuti a situazioni di squilibrio statico qualora trattasi di sopraelevazioni, sia in rapporto ad elementi aggettanti o disposti eccentricamente sui sostegni (sbalzi, pensiline, poggiosi, ecc.), sia in rapporto ad usi che comportino carichi non equilibrati sulle strutture portanti e che possano determinare sensibili momenti di rotazione;
- f) analisi sulla redistribuzione dei carichi in funzione di una migliore ripartizione delle sollecitazioni.

Pertanto l'insieme di queste condizioni potrà essere attuato attraverso le seguenti operazioni:

- a) interventi di restauro, di risanamento, e di ricostituzione degli elementi aventi funzione statica, in modo da riprodurre per quanto possibile l'originaria consistenza;
- b) sostituzione di elementi fatiscenti, da attuare mediante materiali e tipi di opere uguali agli originari e che comunque abbiano comportamenti statici affini;
- c) rafforzamento delle strutture murarie in genere e di quelle di collegamento, a partire dall'uso di leganti idonei;
- d) adozione di finiture, infissi ed altri elementi non aventi specifica funzione statica ma che comportino egualmente la riqualificazione architettonica dell'edificio.

Ad integrazione di quanto previsto dal Regolamento Edilizio la consistenza tecnica degli interventi di restauro o ristrutturazione dovrà essere definita a mezzo di un compiuto progetto, contenente appositi

elaborati che consentano una precisa individuazione delle condizioni di stato attuale, dello stato di progetto e delle relative modalità di esecuzione con precisa descrizione delle tecniche e materiali impiegati.

Il rilievo dello stato di fatto dovrà indicare la geometria delle forme, la consistenza delle strutture, il loro stato di degrado e di dissesto. Per le parti di edificio da conservarsi dovrà essere sottoscritta dal proprietario, dal progettista, dal direttore e dall'assuntore dei lavori apposita impegnativa che costituirà parte integrante del progetto stesso.

8. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

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

Quindi in linea generale si prescrive che per la realizzazione dei nuovi edifici gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti, tutta la superficie scoperta dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco e sarà comunque soggetta a vincolo di inedificabilità. L'area condominiale potrà non essere recintata, ovvero dovrà recare una recinzione ridotta al minimo che in ogni caso dovrà essere descritta ed approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Nelle realizzazioni si dovrà tener conto che:

- a) tutti i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge; non sono ammessi rivestimenti di tipo decorativo nei predetti materiali;
- b) le superfici esterne quando non realizzate con i materiali sopracitati siano finite con intonaci civili; si prescrive la finitura dei paramenti murari a malta fine colorata, a marmorino, con pittura a base di calce e terre colorate; le tinte dovranno essere nei vari colori dell'ocra, delle terre rosse e dell'avorio. La pittura dovrà essere omogeneamente all'intero fabbricato, senza evidenziare le unità edilizie;
- c) si adottino serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;
- d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;
- e) vengano adottate le forometrie tradizionali, gli sporti dei tetti e dei poggiosi e/o balconi rispettino le dimensioni tradizionali;
- f) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e strade di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bituminoso liscio ma in acciottolato, porfido e pietra a spacco di cava;
- g) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali e di alto fusto;
- h) tutti i locali di servizio vanno previsti all'interno del perimetro dell'edificio progettato.

Sono ammesse deroghe ai parametri suesposti nel caso di progetti di rilevante impegno architettonico o nel caso di ampliamenti di edifici esistenti che già presentano una loro precisa morfologia.

9. Strumenti per la progettazione attuativa

Non è obbligatoria la progettazione di tipo attuativo per la realizzazione degli interventi edilizi nel centro storico, così come previsto dalle specifiche tavole di P.R.G.

Diventa obbligatoria quando si intende proporre con il progetto soluzioni diverse in tutto o in parte da quelle contenute nelle tavole di PRG in ordine a:

- o ridefinizione delle sagome limite;

- modifica distanze (fabbricati, confini, strade);
- nuove soluzioni planivolumetriche;
- variazioni del rapporto di copertura;
- variazioni delle indicazioni volumetriche e quelle relative alle altezze;
- variazione di destinazioni d'uso o di specifiche indicazioni progettuali.

Gli strumenti di pianificazione attuativa da utilizzarsi sono quelli già precedentemente descritti nell'art. 2 delle presenti norme.

10. Utilizzo dei sottotetti

L'utilizzo dei sottotetti negli edifici é ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:

- a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di agibilità siano ottenibili nel rispetto delle dimensioni minime previste dalla legislazione vigente;
- b) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti potranno essere attuati mediante la conservazione dei lucernai esistenti.

Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi, se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

Non sono ammessi tagli nelle coperture né realizzazione di terrazzi negli edifici sottoposti a restauro e ristrutturazione tipo "a".

La possibilità di trasformazione ed utilizzazione dei sottotetti é vincolata alla presentazione di atti probanti dai quali risulti l'esistenza della "soffitta" già in uso.

11. Parcheggi ed autorimesse, scantinati

Negli edifici soggetti ad interventi di restauro o ristrutturazione, il recupero di ambienti e strutture non superfetative ad uso autorimesse è obbligatorio qualora le opere da eseguirsi, siano compatibili con la conservazione stessa.

Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale con un massimo di 18 mq per unità abitativa.

Per quanto riguarda le autorimesse collocate sotto ad edifici classificati in restauro o ristrutturazione queste sono ammesse soltanto ove già esistenti.

12. Insegne e tabelle

Trattandosi di importanti elementi per la qualificazione dell'arredo edilizio-commerciale dovranno essere autorizzate volta per volta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Si premette comunque che sono vietate le insegne a bandiera, quelle poste sopra il tetto o sui cornicioni di gronda e tutte quelle che ricoprono elementi di pregio architettonico e decorativo.

13. Distanze tra confini e tra edifici

Per gli interventi edilizi previsti dalle lett. a, b, c, d, e, dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 le distanze minime ammesse sono quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti o ricavabili dalle prescrizioni di cui alle tavole di progetto. Tali distanze non potranno mai risultare inferiori a quelle di Codice Civile.

Per quanto riguarda i soli interventi di tipo e), le distanze preesistenti dovranno risultare da un atto notarile di servitù registrata e trascritta tra privati e confinanti.

14. Deroga alle norme di igiene edilizia

Per tutti gli interventi edilizi conservativi (riferiti al restauro e alla ristrutturazione) che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche e residenziali è ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per ciò che riguarda i limiti di altezza utile netta dei piani con un minimo assoluto di ml. 2,5. Tale deroga è ammessa anche per le attività non residenziali a condizione che siano rispettate le norme di igiene del lavoro ed antinquinamento, e purché sia garantita l'aerazione da idoneo impianto di ventilazione meccanica o di condizionamento.

15. Elementi lineari significativi

Trattasi di elementi connotativi il contesto insediativo, come cinte murarie, capitelli, ecc. di origine antica e puntualmente individuati dalle tavole di piano attraverso specifica numerazione, Per tali elementi risulta necessario consentire il loro mantenimento attraverso i consueti interventi conservativi da realizzare secondo le tecniche costruttive riferite al restauro architettonico.

L'elenco di questi elementi é il seguente:

- n. 1 cinta muraria di “Palazzo Rosso”;
- n. 2 cinta muraria corte rurale “Caseggiato”;
- n. 3 cinta muraria di “Villa Donà delle Rose”;
- n. 4 cinta muraria nella frazione di Bosco S. Marco;
- n. 5 capitello di Boschi S. Anna vicino a “Palazzo Rosso”;
- n. 7 pilastri accesso “Corte Croce n° 18”.

16. Corsi d'acqua minori all'interno dei centri storici

Risultano puntualmente individuati nelle tavole n.13.5.1/30 e 13.5.2/31 e configurandosi come elementi urbani connotativi o comunque migliorativi della qualità urbana, ne viene prescritto il loro mantenimento nell'attuale sezione ed in particolare la manutenzione e cura delle parti spondali.

Per tali corsi d'acqua si prescrive inoltre il divieto del loro tombinamento.

17. Piantumazioni e filari alberati

Per quanto riguarda le piantumazioni, filari alberati e le sistemazioni a parco, specificatamente definite dalle tavole di piano appare opportuno la scrupolosa osservanza di quanto in esse previsto.

Con particolare riferimento ai filari alberati la qualità colturale fa riferimento a specie d'alto fusto di essenze locali.

Tabella Centro storico

Art. 17 Z.T.O. "B" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1 Ambito di applicazione

Sono zone caratterizzate da una edificazione organizzata su un modello urbanistico corretto in quanto impostato sulla realizzazione delle necessarie infrastrutture urbane (strade pubbliche, servizi, impianti), risultano soggette a specifica normativa la quale definisce i parametri da rispettarsi negli interventi di sostituzione edilizia ed ampliamento.

Tali parametri sono testé descritti nell'allegata tabella e vanno applicati in rapporto alla specifica appartenenza all'ulteriore sottozona.

2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

In queste zone sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 3 della D.P.R. 380/01.

Gli interventi di ricomposizione del tessuto edilizio interessanti aree di superficie superiore a mq 3000 potranno essere concessi previo piano attuativo che nel caso in cui la zona sia dichiarata di degrado, assumerà la forma di piano di recupero.

3. Destinazioni d'uso

La destinazione residenziale risulta quella principale.

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

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

4. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

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

Quindi in linea generale si prescrive che per la realizzazione dei nuovi edifici, gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti, tutta la superficie scoperta dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco.

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

Nelle nuove realizzazioni si dovrà tener conto che:

- a) tutti i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge; non sono ammessi rivestimenti di tipo decorativo nei predetti materiali,
- b) le superfici esterne quando non realizzate con i materiali sopracitati siano finite con intonaci civili; le tinteggiature di tutte le superfici esterne siano di tono chiaro;
- c) si adottino serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;
- d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;

- e) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bituminoso liscio ma in acciottolato, porfido e pietra a spacco di cava;
- f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali ad alto fusto;
- g) tutti i locali di servizio vanno previsti all'interno del perimetro dell'edificio progettato
- h) vanno infine delimitati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 61/85 opportuni ambiti edificatori al fine di coordinare gli interventi edilizi;

B

**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

NORMATIVA E LIMITI DI ZONA

DENSITÀ		1	2	3
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MAX (1)	mc/mq	1,30	1,50	1,70
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	35%	35%	35%
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO	ml	8,00	8,00	8,00
DISTACCHI				
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml	5 ÷ 10 (2)		
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 (3)		
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	ml	10 (4)		
NORME FINALI				
AREE PER ORTI E GIARDINI	mq/mq	70%	70%	70%
AREE PAVIMENTATE	mq/mq	30%	30%	30%
CAVEDI		NO		
CORTILI CHIUSI		SI		

(1) è prescritta l'utilizzazione in misura non inferiore al 75 % dell'indice stesso.

(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
< 7,00 ml	5,00 ml
> 7,00 ml < 15,00 ml	7,50 ml
> 15,00 ml	10,00 ml

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale. Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

(4) è ammessa la costruzione in aderenza.

Art. 18 Z.T.O. "Bs" - RESIDENZIALE SPECIALE CON REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE

1. Ambito di applicazione

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

2. Attuazione

È ammesso l'intervento edilizio diretto in attuazione delle previsioni puntuali indicate nelle tavole di P.R.G. specifiche per la Zona residenziale speciale con regolamentazione particolare.

3. Interventi edilizi ammessi

Per gli edifici esistenti (ad eccezione degli impianti produttivi da trasferire di cui al successivo art. 25) sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

È inoltre ammesso:

- l'ampliamento fino al volume massimo compreso l'esistente di mc. 800 (elevato a mc. 1200 per gli usi agrituristici assoggettando il volume eccedente gli 800 mc a vincolo decennale d'uso per attività agrituristica) per le residenze stabilmente abitate da almeno sette anni a far data dalla richiesta di rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia;
- la demolizione e ricostruzione.

Nei lotti liberi individuati nelle tavole di P.R.G. è ammessa l'edificazione "una tantum" di una abitazione del volume massimo di 800 mc..

4. Destinazioni d'uso

Altre destinazioni d'uso ammesse sono:

- pubblici esercizi;
- attività commerciali "di servizio" alla residenza;
- attività artigianali "di servizio" alla residenza (es. barbiere o parrucchiere, calzolaio, riparazione elettrodomestici, etc.) limitatamente ai piani terra e a condizione che le attività non rientrino nell'elenco delle Industrie Insalubri di cui all'articolo 216 del T.U.L.L.SS. e successive modifiche e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti; in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;
- il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività commerciale od artigianale "di servizio" siano inferiori rispettivamente a 500 mc. e 150 mq. e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenza;
- le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizio non siano contrastanti con il contesto edilizio. Sono quindi vietate le nuove tipologie industriali (capannoni), le attrezzature degli autotrasportatori, degli spedizionieri e simili e il deposito a cielo aperto di macchinari e materiali di lavorazione.

Sono tassativamente esclusi:

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

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

5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

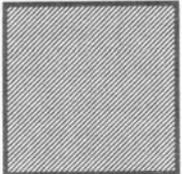
Tali criteri sono da utilizzarsi nel caso di interventi di nuova costruzione e costituiscono norma fondamentale di riferimento in quanto tendenti all'obiettivo prioritario della correlazione tra la nuova edificazione e le preesistenze con le proprie caratteristiche tipologico-formali e costruttive.

Quindi in linea generale si prescrive che per la realizzazione dei nuovi edifici, gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti, tutta la superficie scoperta dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco.

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

Nelle nuove realizzazioni si dovrà tener conto che:

- a) tutti i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge; non sono ammessi rivestimenti di tipo decorativo nei predetti materiali;
- b) le superfici esterne quando non realizzate con i materiali sopracitati siano finite con intonaci civili; le tinteggiature di tutte le superfici esterne siano di tono chiaro;
- c) si adottino serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;
- d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;
- e) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bituminoso liscio ma in acciottolato, porfido e pietra a spacco di cava;
- f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali ad alto fusto;
- g) tutti i locali di servizio vanno previsti all'interno del perimetro dell'edificio progettato.

Bs	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE SPECIALE CON REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE NORMATIVA E LIMITI DI ZONA	
-----------	---	---

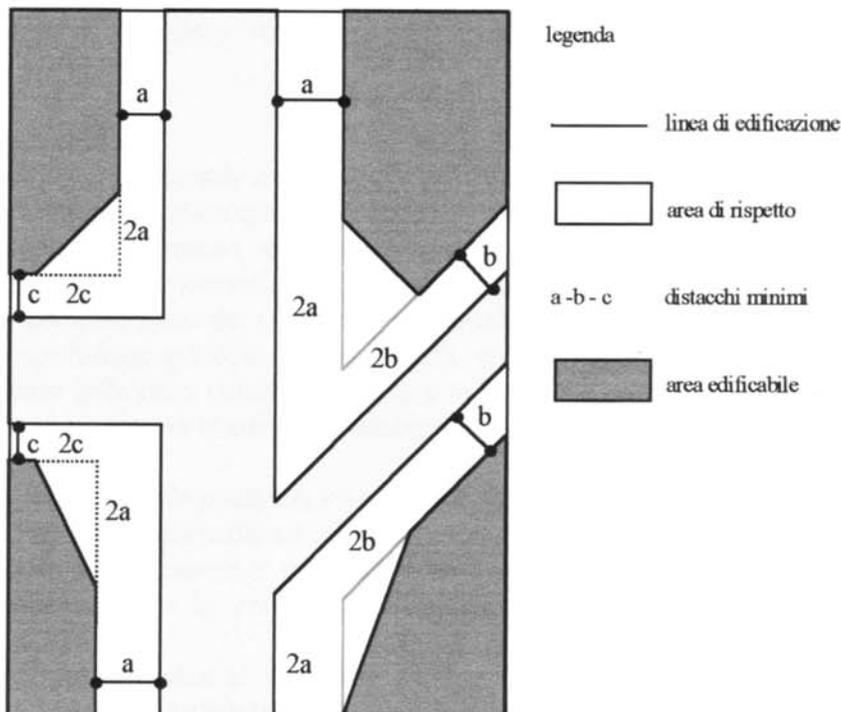
DENSITÀ				
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MAX	mc/mq	(1)		
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	(1)		
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	(1)		
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	2		
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO	ml	7,50		
DISTACCHI				
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml	10 (2)		
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 (3)		
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	ml	10 (4)		
NORME FINALI				
AREE PER ORTI E GIARDINI	mq/mq	70%	70%	70%
AREE PAVIMENTATE	mq/mq	30%	30%	30%
CAVEDI	NO			
CORTILI CHIUSI	SI			

(1) vedi tavole di piano n° 24, 26 e 27.

(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE					
FASCE DI RISPETTO DAL CONFINE STRADALE					
Classificazione	Categoria strade	Distanze minime in metri			
		Fuori dal centro abitato		Dentro il centro abitato	
		costruzioni	recinzioni	costruzioni	recinzioni
A	Extraurbane	60	5	30	3
B	Extraurbane Principali	40	5	20	2
C	Extraurbane Secondarie	30	3	20	2
D	Urbane di Scorrimento	20	3	20	2
E	Urbane di Quartiere	20	1,5	10	1,5
F	Vicinali	10	1,5	10	1,5
F	Locali	20	1,5	10	1,5
	Percorsi	5	0	5	0

Schema di sintesi delle distanze dagli incroci



I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati

(4) è ammessa la costruzione in aderenza.

Art. 19 Z.T.O. “C1” - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1. Ambito di applicazione

Sono zone caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio esistente scarsamente edificato che, in rapporto alla sua estensione, non supera la densità territoriale di 0,50 mc/mq e il limite della superficie coperta è inferiore al 7,50% della superficie fondiaria

2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

In questa zona sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

Per tali zone il PRG consente il recupero della forma insediativa attraverso il completamento edilizio saldando gli spazi interstiziali presenti nella zona.

L'attività edilizia ed urbanistica nelle aree classificate come zone “C1” residenziale di completamento viene puntualmente disciplinata da specifica normativa la quale definisce i parametri da rispettarsi negli interventi di sostituzione edilizia ed ampliamento.

Interventi di ricomposizione del tessuto edilizio in ambiti di superficie superiore a mq 3000 potranno essere concessi previo piano attuativo che nel caso in cui la zona sia dichiarata di degrado, assumerà la forma di piano di recupero.

3. Destinazioni d'uso

La destinazione residenziale risulta quella principale.

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

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

Sono comunque vietate le attività insalubri di I° e II° classe.

4. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

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

Quindi in linea generale si prescrive che per la realizzazione dei nuovi edifici, gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti, tutta la superficie scoperta dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco.

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

Nelle nuove realizzazioni si dovrà tener conto che:

- a) tutti i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge non sono ammessi rivestimenti di tipo decorativo nei predetti materiali;
- b) le superfici esterne quando non realizzate con i materiali sopracitati siano finite con intonaci civili; le tinteggiature di tutte le superfici esterne siano di tono chiaro;
- c) si adottino preferibilmente serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;

- d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;
- e) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bituminoso liscio ma in acciottolato, porfido e pietra a spacco di cava;
- f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali ad alto fusto;
- g) tutti i locali di servizio vanno previsti all'interno del perimetro dell'edificio progettato.

C₁**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO****NORMATIVA E LIMITI DI ZONA**

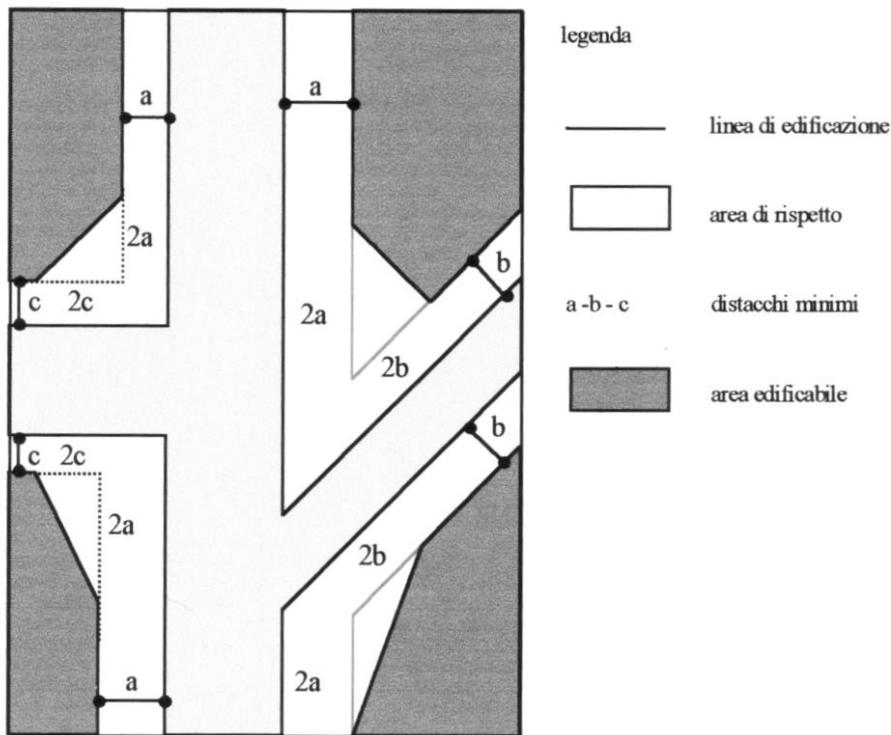
DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MAX (1)	mc/mq	1,00
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	35%
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	...
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	2
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO	ml	8,00
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml	10 (2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	ml	10 (4)
NORME FINALI		
AREE PER ORTI E GIARDINI	mq/mq	70%
AREE PAVIMENTATE	mq/mq	30%
CAVEDI		NO
CORTILI CHIUSI		SI

(1) è prescritta l'utilizzazione in misura non inferiore al 75 % dell'indice stesso.

(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE					
FASCE DI RISPETTO DAL CONFINE STRADALE					
Classificazione	Categoria strade	Distanze minime in metri			
		Fuori dal centro abitato		Dentro il centro abitato	
		costruzioni	recinzioni	costruzioni	recinzioni
A	Extraurbane	60	5	30	3
B	Extraurbane Principali	40	5	20	2
C	Extraurbane Secondarie	30	3	20	2
D	Urbane di Scorrimento	20	3	20	2
E	Urbane di Quartiere	20	1,5	10	1,5
F	Vicinali	10	1,5	10	1,5
F	Locali	20	1,5	10	1,5
	Percorsi	5	0	5	0

Schema di sintesi delle distanze dagli incroci



I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati

(4) è ammessa la costruzione in aderenza.

Art. 20 Z.T.O. RESIDENZIALE con strumento attuativo approvato

1. Ambito di applicazione

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

- 1) P. di L. Rettondini Emilio
- 2) P. di L. Rest. Art. Edil. Cos (VI) (ora Immobiliare S.Lucia)
- 3) P. di L. Lonardi, Melotto, ecc.
- 4) P. di L. Lonardi Antonio
- 5) P. di L. Zanon e altri

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

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

Art. 21 Z.T.O. "C2" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

1. Ambito di applicazione

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

2. Attuazione

In tale zona l'edificazione deve essere preceduta obbligatoriamente da un piano urbanistico attuativo da approvarsi secondo le forme di legge.

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

In Zona C2/3 il piano attuativo assumerà la forma del P.P. di iniziativa pubblica.

3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

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

Successivamente i titoli abilitativi all'attività edilizia dovranno riguardare:

- a) la costruzione di sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree scoperte di uso e servizio pubblico;
- b) l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne;
- c) i certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto dopo l'avvenuto collaudo, con esito positivo, del piano attuativo;

- d) progettazione edilizia: saranno da privilegiarsi edifici a schiera con andamento parallelo agli allineamenti stradali, da realizzarsi in forme semplici, con materiali tradizionali e copertura a due falde.

Nelle tavole di piano sono contenuti schemi esemplificativi utili nella predisposizione dei singoli strumenti urbanistici attuativi: servono ad esempio e confronto per una corretta ed unitaria progettazione nonché per l'inserimento delle nuove aree nel contesto già urbanizzato.

4. Destinazioni d'uso

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

5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

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

Quindi in linea generale si prescrive che per la realizzazione dei nuovi edifici, gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti, tutta la superficie scoperta dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata ad orto, a giardino o a parco.

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

Nelle nuove realizzazioni si dovrà tener conto che:

- a) tutti i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge; non sono ammessi rivestimenti di tipo decorativo nei predetti materiali;
- b) le superfici esterne quando non realizzate con i materiali sopracitati siano finite con intonaci civili; le tinteggiature di tutte le superfici esterne siano di tono chiaro;
- c) si adottino preferibilmente serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;
- d) le forme e i tipi di copertura siano omogenee con quelle di tipo tradizionale cioè manto in coppi di laterizio con colore naturale non omogeneo, sono ammesse pendenze comprese tra il 25% ed il 35%;
- e) nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamenti fra edifici, non siano eseguite in materiale bituminoso liscio ma in acciottolato, porfido e pietra a spacco di cava;
- f) tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori, inoltre le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali ad alto fusto;
- g) tutti i locali di servizio vanno previsti all'interno del perimetro dell'edificio progettato;
- h) le strade di penetrazione dovranno essere opportunamente alberate con essenze ad alto fusto a foglie caduche e parimenti le aree con destinazione a parcheggio.

C₂	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	
NORMATIVA E LIMITI DI ZONA		

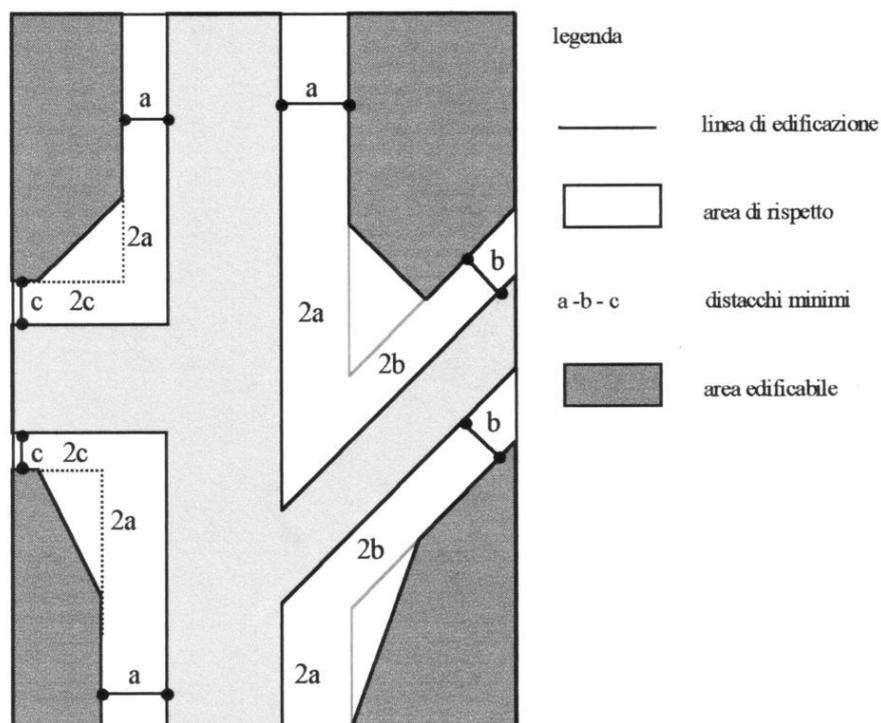
DENSITÀ		1	2	3
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MAX (1)	mc/mq	0,60	1,00	1,50
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	25%	30%	30%
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	7,00	6,00	/
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	2	2	3
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO	ml	8	8	11
DISTACCHI				
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml	10 (2)		
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 (3)		
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	ml	10 (4)		
NORME FINALI				
AREE PER ORTI E GIARDINI	mq/mq	70%		
AREE PAVIMENTATE	mq/mq	30%		
CAVEDI		NO		
CORTILI CHIUSI		SI		

(1) è prescritta l'utilizzazione in misura non inferiore al 75 % dell'indice stesso.

(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE					
FASCE DI RISPETTO DAL CONFINE STRADALE					
		Distanze minime in metri			
Classificazione	Categoria strade	Fuori dal centro abitato		Dentro il centro abitato	
		costruzioni	recinzioni	costruzioni	recinzioni
A	Extraurbane	60	5	30	3
B	Extraurbane Principali	40	5	20	2
C	Extraurbane Secondarie	30	3	20	2
D	Urbane di Scorrimento	20	3	20	2
E	Urbane di Quartiere	20	1,5	10	1,5
F	Vicinali	10	1,5	10	1,5
F	Locali	20	1,5	10	1,5
	Percorsi	5	0	5	0

Schema di sintesi delle distanze dagli incroci



I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati

(4) è ammessa la costruzione in aderenza.

Art. 22 Z.T.O. "D1" - INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

1. Ambito di applicazione

Si tratta di zone caratterizzate dalla presenza di edifici produttivi.

2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

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

Premesso che sono possibili per tutte le unità edilizie comprese in questa zona ampliamenti, si precisa che sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 3 della D.P.R. 380/01.

Negli elaborati dei progetti edilizi saranno da individuarsi aree per verde attrezzato e parcheggi (oltre a quelli interni nei singoli lotti) pari al 5% oltre ad un ulteriore 5% di aree per opere e servizi per un complessivo 10% della superficie totale.

Potranno eventualmente essere sostituite dal pagamento del relativo valore solamente una quantità di aree per servizi pari al 3% della superficie totale e riferite comunque ad opere di urbanizzazione secondaria.

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

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

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

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

Gli stabilimenti industriali, oltre al rispetto, ove necessario, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27/07/1934 n. 1265, e successive modifiche dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose e nocive ai sensi dell'art. 20 della Legge 13/07/1966 n. 615, del suo regolamento di attuazione e successive modifiche; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'art. 2 della stessa legge.

3. Destinazioni d'uso

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

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

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

- | | | | | |
|---|-------------|-----|---|--------------------------|
| - | lettera "B" | 100 | - | Rifiuti solidi e liquami |
| | | 101 | - | Rifiuti tossici e nocivi |
| - | lettera "C" | 8 | - | Concerie |

- 13 - Impianti e laboratori nucleari
- 14 - Inceneritori
- 15 - Industrie chimiche

Le norme del precedente punto si applicano per quanto non espressamente disciplinato da Leggi Statali e Regionali

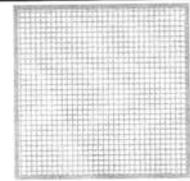
Non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni non ammesse in opifici a ciò precedentemente destinati.

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

4. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

Tali criteri si possono sommariamente così sintetizzare:

- nella progettazione vengano presentate soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa;
- l'ammissibilità di strutture prefabbricate modulari é legata al perseguimento di una logica di omogeneità dell'edificio nelle sue varie parti;
- la copertura a falde inclinate risulta la preferibile (anche se non obbligatoria) ed é ammessa una inclinazione tra il 15% e il 25%;
- le aree scoperte esterne dovranno essere pavimentate e adeguatamente arredate prevedendo ove possibile anche alcuni spazi piantumati con essenze locali di alto fusto oltre a garantire “copertura alberata” ai previsti parcheggi e degli edifici stessi.

D1
**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA
 ARTIGIANALE - INDUSTRIALE
 COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO**
NORMATIVA E LIMITI DI ZONA


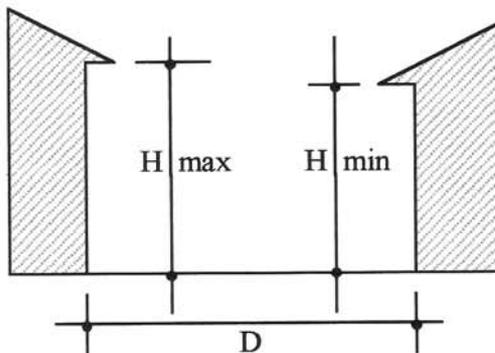
DENSITÀ		
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	50 %
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	2 (1)
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO	ml	7,5 (1)
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml	10(2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	ml	D o 10 (4)
NORME FINALI		
AREE PER ORTI E GIARDINI	mq/mq	40%
AREE PAVIMENTATE	mq/mq	60%
CAVEDI	NO	
CORTILI	SI	

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione delle esigenze produttive.

(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

(4) è ammessa la costruzione in aderenza.



- $D = \max$, comunque con una distanza minima di ml 10,00.

- è ammessa la costruzione in aderenza

Art. 23 Z.T.O. "D2" - INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI ESPANSIONE

1. Ambito di applicazione

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

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

2. Attuazione

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

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

Potranno eventualmente essere sostituite dal pagamento del relativo valore solamente una quantità di aree per servizi pari al 6% della superficie totale e riferite comunque ad opere di urbanizzazione secondaria.

3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

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

Successivamente i titoli abilitativi all'attività edilizia dovranno riguardare:

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

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

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

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

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

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

Gli stabilimenti industriali, oltre al rispetto, ove necessario, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27/07/1934 n. 1265, e successive modifiche dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose e nocive ai sensi dell'art. 20 della Legge 13/07/1966 n. 615, del suo regolamento di attuazione e successive modifiche; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'art. 2 della stessa legge.

4. Destinazioni d'uso

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

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

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

- | | | | | |
|---|-------------|-----|---|--------------------------------|
| - | lettera "B" | 100 | - | Rifiuti solidi e liquami |
| | | 101 | - | Rifiuti tossici e nocivi |
| - | lettera "C" | 8 | - | Concerie |
| | | 13 | - | Impianti e laboratori nucleari |
| | | 14 | - | Inceneritori |
| | | 15 | - | Industrie chimiche |

Le norme del precedente punto si applicano per quanto non espressamente disciplinato da Leggi Statali e Regionali.

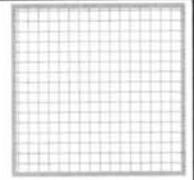
Non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni non ammesse in opifici a ciò precedentemente destinati.

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

5. Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici

Tali criteri si possono sommariamente così sintetizzare:

- nella progettazione vengano presentate soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa;
- l'ammissibilità di strutture prefabbricate modulari é legata al perseguimento di una logica di omogeneità dell'edificio nelle sue varie parti;
- la copertura a falde inclinate risulta la preferibile (anche se non obbligatoria) ed é ammessa una inclinazione tra il 15% e il 25%;
- le aree scoperte esterne dovranno essere pavimentate e adeguatamente arredate prevedendo ove possibile anche alcuni spazi piantumati con essenze locali di alto fusto oltre a garantire "copertura alberata" ai previsti parcheggi e degli edifici stessi.

D2
**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA
 ARTIGIANALE - INDUSTRIALE
 COMMERCIALE DI ESPANSIONE**
NORMATIVA E LIMITI DI ZONA


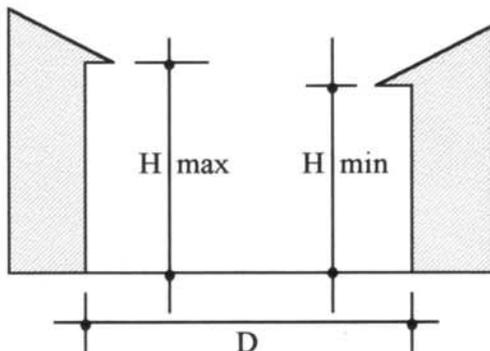
DENSITÀ		
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	50 %
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	2 (1)
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO	ml	7,5 (1)
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	ml	10(2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	ml	D o 10 (4)
NORME FINALI		
AREE PER ORTI E GIARDINI	mq/mq	40%
AREE PAVIMENTATE	mq/mq	60%
CAVEDI	NO	
CORTILI	SI	

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione delle esigenze produttive.

(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

(4) è ammessa la costruzione in aderenza.



- $D = \max$, comunque con una distanza minima di ml 10,00.

- è ammessa la costruzione in aderenza

Art. 24 Z.T.O. "D3" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE INSERITE FUORI ZONA EX L.R.11/87

1. Ambito di applicazione e generalità

Si tratta di zone occupate da impianti industriali, laboratori artigianali, depositi e magazzini vari oltre che volumi tecnici connessi all'attività produttiva.

Tali zone sono state normate dalla variante di settore al P.R.G. approvata dalla G.R. Veneto il 19.01.2001 n° 84 che ha individuato le attività da confermare con possibilità di ampliamento e le attività da bloccare in cui sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 25 ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA TRASFERIRE

Gli impianti produttivi obsoleti e/o in sede impropria sono da trasferire nelle zone produttive attrezzate site nel territorio comunale e sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di progetto unitamente alle loro aree di pertinenza campite secondo la nuova destinazione individuata.

Gli interventi nelle aree di pertinenza perimetrata sono assoggettati a progettazione unitaria mediante Piano di Recupero o di Ristrutturazione Urbanistica e sono sottoposti a convenzione per fissare i tempi e le modalità di attuazione.

I parametri d'intervento sono gli stessi della nuova destinazione di zona individuata a cui si rimanda.

In attesa di trasferimento dell'attività sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 26 Z.T.O. "E" - RURALE

1. Ambito di applicazione e generalità

Il P.R.G. tutela le parti del territorio a vocazione agricola e salvaguardia l'integrità dell'azienda agricola e rurale; inoltre regola e disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi e suddivide il territorio rurale nelle seguenti sottozone.

2. Sottozona E1

Trattasi della zona caratterizzata da una produzione agricola specializzata o che presenta particolari connotazioni ambientali ed un paesaggio agrario di pregio figurativo;

In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

1. Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, mentre la ristrutturazione é consentita solamente nel caso di edifici non soggetti alla normativa di cui all'art.10 della L.R. 24/85 o comunque non soggetti ad altre disposizioni vincolistiche di tipo architettonico-ambientale;
2. per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni é ammesso un ampliamento fino a raggiungere un volume massimo di 800 mc. compreso il volume esistente;
3. per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale 31.01.1975, n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case compreso l'esistente é elevato a mc. 1200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al precedente punto 2 ad un vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica;

4. in ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato in contiguità all'edificio esistente interpretando tipi edilizi storicamente consolidati nella tradizione locale e con le caratteristiche tipologico-costruttive descritte nel secondo paragrafo del presente articolo.

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

1. la costruzione di annessi rustici é ammessa, (nelle zone esterne alle fasce di rispetto), nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dei 2% del fondo rustico;
2. le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui al comma precedente, ma sono soggette comunque ad autorizzazione;
3. le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acqua coltura e per agricoltura specializzata sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 10% del fondo di proprietà;
4. il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera é soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari valido fino alla variazione delle previsioni urbanistiche sulla zona;
5. i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 m. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m. se trattasi di allevamenti per suini, 300 m. per avicunicoli e 200 m. per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C ed F ed inoltre rispettare le distanze previste dalla D.G.R. 7949/89.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE

Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione dei margini stradali di cui al D.M. 1404/68 e in quelle classificate dal PRG come zone ambientali da valorizzare sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3 della D.P.R. 380/01 e dalle presenti norme;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità precedentemente descritte ai punti 3 e 4 della lettera A);
- d) gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sulla zona di rispetto.

3. Sottozona E2

Trattasi di terreni connotati da una vocazione agricola elevata e caratterizzati dalle principali colture praticate nel comune e che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio rurale. In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

A) RESIDENZA:

1. NUOVA EDIFICAZIONE

La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:

- a) che siano in funzione alla conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;

- b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati da trascrivere nei registri immobiliari valido fino alla variazione delle previsioni urbanistiche sulla zona;
- c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alle qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
 1. di 60 ettari con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
 2. di 40 ettari con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
 3. di 30 ettari con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
 4. di 10 ettari con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
 5. di 6 ettari con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
 6. di 2 ettari con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
 7. di 1 ettaro con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni con coltura ad orto, orto irriguo, vivaio serre e floricoltura;
- d) le superfici minime di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4) e 5) della lettera c) possono essere ridotte della misura di 1/3 nelle zone agrarie sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31.10.1980 n.88;
- e) per i fondi rustici con diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.; il volume della nuova costruzione da destinare ad abitazione è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.;
- f) la classifica della qualità colturale è quella desumibile dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale della provincia. Tale certificato deve essere presentato in Comune all'atto della richiesta della concessione edilizia ed in caso siano state eseguite delle modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione presentata all'U.T.E. almeno un anno prima;
- g) le aree ricadenti in zona agricole con qualità colturali non previste dalla precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso o interesse collettivo, nonché delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione sempre che sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare strutture edilizie preesistenti.

2. RESTAURO ED AMPLIAMENTO:

per tali interventi valgono le norme di cui alle zone E1 e specificatamente:

- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, mentre la ristrutturazione è consentita solamente nel caso di edifici non soggetti alla normativa di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 o comunque non soggetti ad altre disposizioni vincolistiche di tipo architettonico-ambientale;
- b) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso un ampliamento fino a raggiungere un volume massimo di 800 mc. compreso il volume esistente;

- c) per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale 31.01.1975, n. 21, il limite volumetrico massimo, di ampliamento delle case compreso l'esistente é elevato a mc. 1200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al precedente punto 2 ad un vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica;
- d) in ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato in contiguità all'edificio esistente interpretando tipi edilizi storicamente consolidati nella tradizione locale e con le caratteristiche tipologico-costruttive descritte nel secondo paragrafo del presente articolo.

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

1. la costruzione di annessi rustici é ammessa, (nelle zone esterne alle fasce di rispetto), nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico
2. le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui al comma precedente, ma sono soggette comunque ad autorizzazione;
3. le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 10% del fondo di proprietà;
4. il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera é soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari valido fino alla variazione delle previsioni urbanistiche sulla zona;
5. sono inoltre ammessi allevamenti zootecnici a carattere intensivo, nei limiti consentiti dalla D.G.R.V. n°4979/1989;
6. i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono distare almeno 50 ml. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì ml. 500 se trattasi di allevamento di suini, ml. 300 per avicunicoli e ml. 200 per bovini dai limiti delle zone territoriali omogenee A, B, C, ed F e rispettare le distanze previste dalla D.G.R. 7949/89;
7. i fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno ml. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile ed avere un rapporto di copertura con l'arca di pertinenza non superiore al 10%;
8. le distanze di cui ai precedenti punti non trovano applicazione per gli impianti di acquicoltura;
9. a servizio degli allevamenti intensivi é ammessa la costruzione di una abitazione per il conduttore od il custode con una volumetria massima di 500 mc. e senza l'obbligo del rispetto delle distanze di cui ai precedenti punti;
10. gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura della tabella A2 allegata alla L.R. 61/85 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE

Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione dei margini stradali di cui al D.M. 1404/68 e in quelle classificate dal PRG come zone ambientali da valorizzare sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 e dalle presenti norme;

- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità precedentemente descritte ai punti 3 e 4 della lettera A);
- d) gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

4. Sottozona E3

Trattasi di terreni che hanno perso parte dell'originaria vocazione agricola e presentano una edificazione piuttosto diffusa determinata anche da un elevato frazionamento fondiario. Tali aree sono utilizzabili sia a fini produttivi agricoli che a fini residenziali ed in tali zone gli interventi edilizi ammessi sono:

A) RESIDENZA:

1. NUOVA EDIFICAZIONE

La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:

- a) che siano in funzione alla conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati da trascrivere nei registri immobiliari valido fino alla variazione delle previsioni urbanistiche sulla zona;
- c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alle qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
 1. di 60 ettari con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
 2. di 40 ettari con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
 3. di 30 ettari con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
 4. di 10 ettari con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
 5. di 6 ettari con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
 6. di 2 ettari con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
 7. di 1 ettaro con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni con coltura ad orto, orto irriguo, vivaio serre e floricoltura;
- e) le superfici minime di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4) e 5) della lettera c) possono essere ridotte della misura di 1/3 nelle zone agrarie sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31.10.1980 n.88;
- f) per i fondi rustici con diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.; il volume della nuova costruzione da destinare ad abitazione è calcolato in base ai parametri del presente punto 1.;
- g) la classifica della qualità colturale è quella desumibile dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale della provincia. Tale certificato deve

- essere presentato in Comune all'atto della richiesta della concessione edilizia ed in caso siano state eseguite delle modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione presentata all'U.T.E. almeno un anno prima;
- h) le aree ricadenti in zona agricole con qualità colturali non previste dalla precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso o interesse collettivo, nonché delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione sempre che sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare strutture edilizie preesistenti.

2. RESTAURO ED AMPLIAMENTO:

per tali interventi valgono le norme di cui alle zone E1 ed E2 e specificatamente:

- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, mentre la ristrutturazione è consentita solamente nel caso di edifici non soggetti alla normativa di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 o comunque non soggetti ad altre disposizioni vincolistiche di tipo architettonico-ambientale;
- b) per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso un ampliamento fino a raggiungere un volume massimo di 800 mc. compreso il volume esistente;
- c) per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale 31.01.1975, n. 21, il limite volumetrico massimo, di ampliamento delle case compreso l'esistente è elevato a mc. 1200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al precedente punto 2 ad un vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica;
- d) in ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato in contiguità all'edificio esistente interpretando tipi edilizi storicamente consolidati nella tradizione locale e con le caratteristiche tipologico-costruttive descritte nel secondo paragrafo del presente articolo.

3. EDIFICABILITÀ NELLE AREE CON PREESISTENZE

Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione una tantum di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:

1. il fondo sia già alla data del 31 dicembre del 1988 in possesso del richiedente che conduce la famiglia
2. la superficie del fondo sia pari a:
 - 20 ettari per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;
 - 13.3 ettari per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
 - 10 ettari per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
 - 3.3 ettari per i terreni a risaia stabile
 - 2 ettari per i terreni a seminativo seminativo arborato, seminativo irriguo, prato irriguo arborato prato a marcita;
 - 2 ettari per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
 - 1 ettaro per i terreni con coltura ad orto, orto irriguo, vivaio serre e fioricoltura;
3. il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di mc. 1200 e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo interpretando tipi edilizi storicamente consolidati nella

tradizione locale e con le caratteristiche tipologico-costruttive descritte nel secondo paragrafo del presente articolo;

4. sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per l'invariabilità della destinazione d'uso e per l'inalienabilità e la non locazione a terzi della nuova abitazione a società, enti o persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

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

1. la costruzione di annessi rustici é ammessa, (nelle zone esterne alle fasce di rispetto), nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico
2. le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui al comma precedente, ma sono soggette comunque ad autorizzazione;
3. le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 10% del fondo di proprietà;
4. il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera é soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari valido fino alla variazione delle previsioni urbanistiche sulla zona;
5. sono inoltre ammessi allevamenti zootecnici a carattere intensivo, nei limiti consentiti dalla D.G.R.V. n°4979/1989;
6. i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono distare almeno 50 ml. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì ml. 500 se trattasi di allevamento di suini, ml. 300 per avicunicoli e ml. 200 per bovini dai limiti delle zone territoriali omogenee A, B, C, ed F e rispettare le distanze previste dalla D.G.R. 7949/89;
7. i fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi dovranno inoltre distare almeno ml. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile ed avere un rapporto di copertura con l'arca di pertinenza non superiore al 10%;
8. le distanze di cui ai precedenti punti non trovano applicazione per gli impianti di acquicoltura;
9. a servizio degli allevamenti intensivi é ammessa la costruzione di una abitazione per il conduttore od il custode con una volumetria massima di 500 mc. e senza l'obbligo del rispetto delle distanze di cui ai precedenti punti;
10. gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura della tabella A2 allegata alla L.R. 61/85 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

C) EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE

Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione dei margini stradali di cui al D.M. 1404/68 e in quelle classificate dal PRG come zone ambientali da valorizzare sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 e dalle presenti norme;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

- c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità precedentemente descritte ai punti 3 e 4 della lettera A);
- d) gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

5. Sottozona E4

Trattasi di ambiti caratterizzati dalla presenza di preesistenze insediative e sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

1. NUOVA EDIFICAZIONE

La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:

- a) che i nuovi volumi vengano a costituire un unico aggregato abitativo e vengano distinte le funzioni ad esso relative;
- b) che all'interno delle aree scoperte vengano ricavate aree per l'assolvimento degli standard nella misura indicata dalle tavole di progetto e dalle presenti norme;
- c) che sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per l'invariabilità della destinazione d'uso e per l'inalienabilità e la non locazione a terzi della nuova abitazione a società, enti o persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente;

6. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER LE ZONE "E" RURALI

1. Vincolo di non edificabilità.

- a) all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia per le abitazioni da realizzare secondo le presenti norme deve essere istituito sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- b) le abitazioni in zona agricola esistenti alla data di adozione del PRG estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa;
- c) tale vincolo é costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del richiedente per nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare;
- d) il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti ed una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate.

2. Fognature:

- a) ferme restando le prescrizioni contenute nella L.319/1976 e la sua circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate alla rete della fognatura comunale, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna. Inoltre gli insediamenti agro-industriali e gli

- allevamenti zootecnici, dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento a depurazione approvati dall'Unità Sanitaria Locale;
- b) nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio.

3. Disposizioni finali:

Per quanto riguarda il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia in tutta la zona territoriale "E" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 24/85 con le seguenti precisazioni:

- i titoli abilitativi all'attività edilizia per le nuove residenze e per i nuovi annessi rustici possono essere rilasciati solo ed esclusivamente ad imprenditori agricoli a titolo principale, potranno essere rilasciati anche ad imprenditori agricoli a titolo secondario quando questi dimostrino la rendita della loro azienda;
- i titoli abilitativi all'attività edilizia per tutti gli interventi ammessi nelle costruzioni esistenti possono essere rilasciate a tutti i soggetti siano essi imprenditori agricoli e non;
- i titoli abilitativi all'attività edilizia per i nuovi allevamenti zootecnici intensivi e/o a carattere industriale possono essere rilasciati oltre che agli imprenditori agricoli a titolo principale, anche alle imprese di carattere familiare anche se impieganti manodopera esterna e qualunque sia la quantità di unità foraggiere prodotte in azienda;

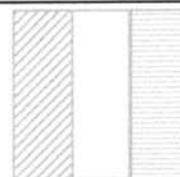
Art. 27 CONI OTTICI

Nelle tavole di piano sono individuati, lungo la viabilità principale e secondaria, coni ottici-visuali nei quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario.

Per un tratto di ml 20 in corrispondenza di tali punti e per una profondità di 300 ml o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

Art. 28 STRADE DI IMMERSIONE RURALE

Nelle tavole di piano sono individuate le strade di immersione rurale per le quali è fatto divieto di allargare la sezione e l'eventuale asfaltatura va eseguita a manto ruvido per l'abbattimento della velocità; ai lati vanno piantumate siepi di alberi autoctoni e le recinzioni devono essere del tipo a rete e siepe prive di zoccolatura; devono essere infine mantenuti i fossi laterali ed eventuali attraversamenti vanno realizzati con materiali dei luoghi.

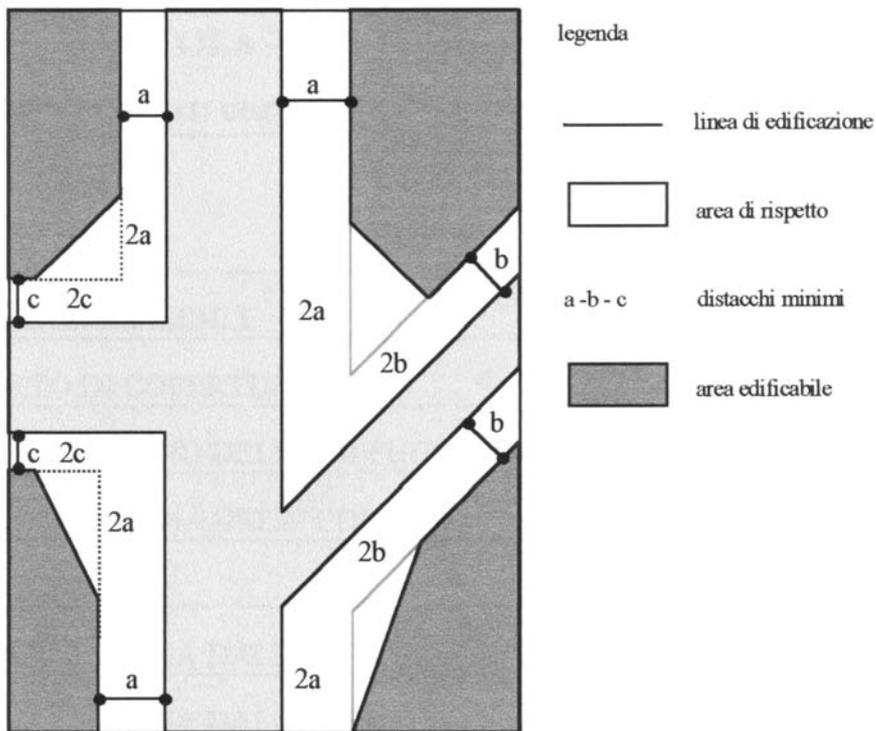
E**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA
AGRICOLA****NORMATIVA E LIMITI DI ZONA**

SOTTOZONA	E1	E2	E3	
INTERVENTI EDILIZI	Vedi art. 23 N.T.A.			
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DELL' EDIFICIO	ml	8	8	8
DISTACCHI				
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE (1)	ml	10	10	10
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI (2)	ml	5	5	5
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI (3)	ml	10	10	10
NORME FINALI				
CAVEDI	NO			
CORTILI CHIUSI	NO			

(1) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE					
FASCE DI RISPETTO DAL CONFINE STRADALE					
Classificazione	Categoria strade	Distanze minime in metri			
		Fuori dal centro abitato		Dentro il centro abitato	
		costruzioni	recinzioni	costruzioni	recinzioni
A	Extraurbane	60	5	30	3
B	Extraurbane Principali	40	5	20	2
C	Extraurbane Secondarie	30	3	20	2
D	Urbane di Scorrimento	20	3	20	2
E	Urbane di Quartiere	20	1,5	10	1,5
F	Vicinali	10	1,5	10	1,5
F	Locali	20	1,5	10	1,5
	Percorsi	5	0	5	0

Schema di sintesi delle distanze dagli incroci



I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.

(2) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati

(3) è ammessa la costruzione in aderenza.

Tabella zona E 4

Tabella limiti zona E 4

Art. 29 Z.T.O. "F" - SERVIZI

1. Zona F1 rispetto cimiteriale

Sono zone di rispetto di cimiteri esistenti.

Tali zone, di cui al Testo Unico delle leggi sanitarie dei 27.07.1934 n.1265 e successive modificazioni, sono destinate alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde. Possono essere realizzate opere di urbanizzazione e impianti tecnologici che comportino una limitata edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole dell'Autorità competente alla tutela del vincolo.

Sono altresì ammessi chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc. Per tali costruzioni la superficie coperta non potrà superare i 40 mq. e l'altezza massima essere pari a ml. 3,00

Per gli edifici esistenti che ricadono all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree, secondo i parametri della ZTO di appartenenza.

2. Zona F2 rispetto stradale, fluviale, ferroviario e ambientale

Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei margini stradali e ferroviari e del corso dei fiumi e canali arginati.

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni. Nelle zone di rispetto stradale sono tuttavia ammessi:

- realizzazione di nuove strade ed ampliamento di quelle esistenti, corsie di servizio, parcheggi, piantumazioni e sistemazioni a verde;
- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine elettriche;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;

Queste zone concorrono alla determinazione volumetrica nelle zone adiacenti.

Nelle zone di rispetto fluviale e ferroviario sono ammessi per gli edifici residenziali esistenti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

Nessuna altra costruzione è ammessa in tali aree.

Nelle zone di rispetto di cui al vincolo ambientale e paesaggistico, sono consentiti gli interventi ammissibili dalle specifiche norme di zona, previo il parere della competente commissione integrata ai sensi della L.R. n° 63 del 31.10.94, inoltre va prescritto:

- l'obbligo della periodica manutenzione e pulizia degli argini e della sezione del canale attraverso escavazioni senza alterarne l'originaria dimensione;
- l'obbligo di mantenere l'attuale e originaria sezione del canale e divieto di una sua eventuale canalizzazione con impiego di materiali tipo calcestruzzo o manufatti prefabbricati sia per l'alveo che per le parti spondali;
- il divieto di rettificare il corso di canali, mantenendo invece l'attuale andamento quale elemento paesaggistico-ambientale da rispettare;
- l'obbligo del mantenimento a cielo aperto dei corsi d'acqua ed il divieto di realizzare nuovi attraversamenti carrabili se non per motivate esigenze relative alla conduzione del fondo agricolo e senza la previsione di riduzione della sezione di massima piena;
- l'obbligo del mantenimento delle essenze arboree esistenti quali elementi qualificanti il paesaggio agrario.

3. Zona F3 verde privato

Trattasi di aree adiacenti a fabbricati di particolare pregio ambientale o interne agli isolati, per le quali pur rimanendo di proprietà privata, è prescritta l'inedificabilità.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa delle zone limitrofe.

Nei parchi, nei giardini e negli ambiti classificati come zone a verde privato è vietato abbattere le piante esistenti o modificare l'andamento morfologico del terreno e la sua fisionomia ambientale.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di restauro ai sensi dell'art. 3 lett. c) D.P.R. 380/01.

4. Zona F4 zona speciale per impianti tecnologici

Trattasi di zone ad esclusivo servizio di impianti tecnologici per il prelievo e la distribuzione dell'acqua potabile, per la depurazione delle acque di scarico, per la distribuzione di energia elettrica e per la distribuzione del gas per uso domestico, in tali zone sono ammessi esclusivamente interventi atti a mantenere in efficienza gli impianti stessi.

5. Zona F5 servizi pubblici di carattere collettivo

Trattasi di ambiti destinati dal PRG come zona servizi al fine di rispondere alle necessità di reperimento di aree a standard così come quantificate dalla tavola dei dimensionamento n. 14/32.

Tali zone sono così suddivise:

a. F5/a Aree per l'istruzione

Sono zone destinate alla realizzazione delle attrezzature prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle attrezzature di supporto quali palestre, mense, etc.

Queste strutture saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti, accessi ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio e verde.

Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero di occupanti l'attrezzatura.

Internamente alla recinzione, dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

b. F5b Aree per attrezzature di interesse comune

Sono zone destinate alla realizzazione delle principali strutture pubbliche di livello comunale come chiese, musei, municipio, biblioteche, cinema e teatro, centri sociali, uffici pubblici, ecc.

Queste strutture saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti, accessi ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio e verde.

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq. dipendente;
- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 mq. dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

c. F5c Aree attrezzate a parco gioco e sport

Sono zone destinate alla realizzazione di spazi pubblici di carattere collettivo per lo sport ed il tempo libero. In tali aree è possibile la realizzazione di giardini pubblici di quartiere, impianti sportivi di base, parchi urbani ed area giochi, percorsi attrezzati, ecc. In queste zone sono consentiti gli

interventi sull'esistente di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01. La nuova edificazione in linea di massima non é ammessa. Sono consentibili in via eccezionale la realizzazione di strutture di supporto (locali per spogliatoi, chioschi, ecc.) in rapporto alle esigenze dimensionali dell'impianto e del numero degli utenti.

d. F5d Aree a parcheggio

Sono zone destinate alla realizzazione di spazi per la sosta di autoveicoli. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi: le aree con estensione superiore a 300 mq. dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

In tali aree é possibile la realizzazione esclusiva di parcheggi ed é vietata la costruzione di qualsiasi volumetria.

Art. 30 TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

L'entrata in vigore del presente P.R.G. non comporta la decadenza dei vigenti strumenti attuativi che non siano incompatibili, o per la parte che non sia incompatibile con lo strumento entrato in vigore.

L'entrata in vigore del Piano comporta la decadenza delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie in contrasto, di cui non siano stati iniziati i lavori.

Art. 31 DISPOSIZIONI FINALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

1. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggior indice di edificabilità.
2. Escluse le aree classificate dal P.R.G. come zone "A", o "F" o perimetrare in riferimento a quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 24/85, per gli edifici esistenti di cui viene accertata la necessità di adeguare le condizioni igieniche ai bisogni del nucleo familiare è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiario, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'agibilità purché sia già saturata la capacità volumetrica derivante dall'applicazione dell'indice di zona. Tale ampliamento potrà essere concesso per 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.. 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.
3. Escluse le aree classificate dal P.R.G. come zone "A" o "F" o perimetrare in riferimento a quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 24/85, per gli edifici esistenti di cui viene accertata la necessità di adeguare l'altezza interna utile netta dei vani abitabili a ml 2,70 è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiario, l'aumento dell'altezza attuale dei piani abitabili fino al raggiungimento dei minimi previsti dalle norme igienico sanitarie vigenti.
4. È fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione nel rispetto della L.R. 52/78.

Art. 32 MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del P.R.G. le norme e le misure di salvaguardia sono obbligatorie.