



P.R.G

**COMUNE DI MINERBE**  
**Provincia di Verona**

**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

IL PROGETTISTA:

SOCIETA' PROFESSIONALE  
**PROJECT** S.C.A. R.L.  
Rovigo, via G. Verdi, 1  
tel. 0425-24864



Arch. Paolo Cattozzo

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

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

Il P.R.G. redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:

- a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggi e ad altre attrezzature varie;
- b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale, nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
- d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
- e) le norme di attuazione del Piano.

Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme e precisamente:

- Tavola n° 13.1 in scala 1/5.000 comprendente la zonizzazione di tutto il territorio comunale ;
- Tavole n° 13.3 in scala 1/2.000 comprendenti i nuclei urbani esistenti e le zone destinate alla loro espansione.

Qualora si dovessero verificare discordanze tra le tavole di zonizzazione in scala 1:5.000 e 1:2.000, queste ultime prevalgono.

Sono ammesse contenute modifiche ai limiti delle zone omogenee in funzione della trasposizione su planimetria catastale della zonizzazione redatta su carta tecnica; la nuova perimetrazione dovrà in ogni caso seguire i confini catastali esistenti e la differenza tra la nuova superficie del comparto e quella esistente definita nella tavola 14 non potrà eccedere l'1% (uno per cento).

Le modifiche precedentemente descritte non possono aver luogo relativamente ai limiti delle zone omogenee definiti da viabilità esistente o di progetto.

L'indicazione della rete stradale primaria deve intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua 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 urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi, ai sensi dell'art.11 della L.R. n.61/85, possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso. Dette trasposizioni, devono essere eseguite all'interno dell'ambito di intervento considerato e non devono comunque costituire variazioni di destinazione di zona.

#### Art. 3 -REALIZZAZIONE DEL P.R.G. -RETTIFICHE E ALLINEAMENTI STRADALI

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

Tuttavia l'indicazione grafica delle strade, degli incroci, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera e le eventuali modifiche non sono oggetto di variante urbanistica nel caso avvengano entro la fascia di rispetto stradale.

TITOLO II<sup>A</sup> - DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE ED ELEMENTI  
PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

Art. 4 - INDICI DI FABBRICAZIONE

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

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

Per DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA, si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE, si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo, piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi.

Per INDICE DI COPERTURA, si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per SUPERFICIE TERRITORIALE, si intendono le aree per urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria, comprendendo le aree di standards risultanti preventivamente zonizzate nel P.R.G. ed incluse entro la perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani urbanistici attuativi.

Per le nuove costruzioni da realizzarsi nelle zone residenziali di espansione, lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%.

Art. 5 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

- a) SUPERFICIE FONDIARIA: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurate in proiezione orizzontale.
- b) SUPERFICIE COPERTA: è la superficie della massima sezione orizzontale del fabbricato, con esclusione di scale a giorno, di aggetti a giorno, bow-window, porticati senza sovrastante costruzione e sporgenti non più di m. 1,50.
- c) ALTEZZA DEL FABBRICATO: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è

riferita alla media delle due quote alle quali è prevista la costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

- d) ALTEZZA DELLE FRONTI: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.
- e) VOLUME DEL FABBRICATO: è il volume del solido emergente dal terreno con inclusione delle logge rientranti più di m. 1,50 (per la sola parte eccedente questa profondità), ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.) e dei porticati per una profondità non superiore a m. 1,50 (per la sola parte eccedente questa profondità).  
Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il volume necessario per la protezione dell'umidità dei locali del piano terra abitabili. Non sono invece da intendere come volumi tecnici, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
- f) NUMERO DEI PIANI: è il numero totale dei piani abitabili o agibili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non verranno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.
- g) DISTANZA DALLE STRADE: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, come definito dall'art. 2 D.M. 1 Aprile 1968 n° 1404, ossia inteso con limite dagli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze) nonché dalle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, fossati).
- h) DISTANZA DAI CONFINI: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta (come definito al punto b) dai confini di proprietà.  
- La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura. Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli; è vietata la residenza. Il rilascio della concessione è oneroso. In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night-club) purché venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione. Il rilascio della concessione è in tal caso oneroso.
- i) DISTACCO TRA FABBRICATI: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo.
- l) PORTICO SOGGETTO AD USO PUBBLICO: è quello spazio percorribile dal pubblico, con accesso dalla strada o da spazio pubblico, di H. > a 3,00 ml. e per il quale ci sia l'impegno a

vincolarne l'uso perpetuo con atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità e/o di agibilità degli immobili.

Art. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono così definiti:

- a) interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
- c) interventi di RESTAURO e di RISANAMENTO CONSERVATIVO, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- f) per RINNOVO si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso).
- g) per RISPRISTINO si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.
- h) per SOSTITUZIONE si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
- i) per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SOSTANZIALE si definisce quando riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare.

Art. 7 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI

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

In particolare si possono individuare le seguenti tipologie:

TIPOLOGIE ESTENSIVE:

Isolata: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini ma può avere anche un lato in aderenza.

Binata: è quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente e prospetticamente con insieme di due edifici simmetrici e ripetitivi; per quanto riguarda l'altezza delle fronti e le distanze, presenta gli stessi rapporti riferiti per la tipologia Isolata.

Schiera: è quella sequenza di edifici che si configura chiaramente con ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, ma con caratteristiche formali unitarie. La Schiera può essere di "tipo lineare", quanto la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallelamente alla strada;

La Schiera può essere del "tipo composto", quando l'aderenza dei vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza, determinando spazi articolari ed eventuali cortili.

TIPOLOGIE INTENSIVE:

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

In Linea: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti, rispetto agli altri parametri; è generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari e presenta, in genere, altezze delle fronti omogenee.

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

Art. 8 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI EDILIZIE

Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esi-

stente e da costruire, determina nel territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al vincolo della superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

A tale fine ogni richiesta di concessione deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da vincolare.

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essa corrispondente si estende su mappali (o su mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente, può risultare inferiore da quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato, riduce o annulla rispettivamente il vincolo "non edificandi" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso in cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quanto lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume rimanente.

L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria, di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Per i terreni compravenduti dopo la data di adozione del P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

#### Art. 8 bis – COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

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

- 1) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore, qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
- 2) L'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dell'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
- 3) La distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
- 4) Il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;



- 5) Il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e in ogni caso non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone. Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P.E. e i P.d.L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti. Le norme di cui sopra si attuano anche per gli interventi edilizi direttivi purché le aree interessate siano comprese nel medesimo comparto definito nelle tavole del P.R.G..

#### Art. 9 - INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETA' DIVERSE

Le aree interessate da interventi edilizi, la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.

Nel caso che la concessione edilizia sia richiesta da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio della concessione è subordinato al formale consenso dell'utilizzazione prevista da parte dei proprietari rimanenti da costituirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

#### Art. 10 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITA'

L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zone di P.R.G. cui il fabbricato viene ad insistere.

Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone residenziali 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 e la normativa di riferimento sarà quella della zona omogenea maggiormente interessata dall'intervento.

L'edificazione può estendersi sino al limite della zona omogenea con l'esclusione delle fasce di rispetto e dei comparti confinanti con aree a standards.

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

Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone B di completamento per gli edifici di cui viene accertata, da parte del Responsabile Servizio Igiene Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS, un'effettiva carenza dei servizi igienici è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità.

Tale ampliamento può essere concesso 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 15 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 tra i fabbricati e dalle strade.

TITOLO III<sup>A</sup> - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE  
NORME RELATIVE ZONIZZAZIONE - PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 11 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è diviso in zone secondo le seguenti classificazioni, come risulta dalle planimetrie di progetto:

- Zona A1 - Centro storico con Piano di Recupero approvato
- Zona A2 - Comparti di valore storico ambientale con obbligo di Piano Attuativo
- Zona A3 - Comparti di valore storico ambientale con scheda di riferimento e obbligo di Piano Attuativo
- Zona A4 - Zone di degrado soggette a Piano di Recupero**
- Zona B0 - Residenziale intensiva di completamento
- Zona B1 - Residenziale semintensiva di completamento
- Zona B2 - Residenziale semiestensiva di completamento
- Zona B3 - Residenziale estensiva di completamento
- Zona B2A - Residenziale di completamento edilizio soggetta a Piano Particolareggiato
- Zona BS - Residenziale speciale fuori dai centri abitati
- Zona C1A - Residenziale con P.E.E.P. approvato
- Zona C1B - Residenziale con Piano di Lottizzazione approvato
- Zona C2A - Residenziale estensiva di progetto
- Zona C3 - Di riqualificazione urbanistica
- Zona D - Industriale artigianale di completamento
- Zona D1A - Industriale artigianale di completamento
- Zona D1B - Industriale artigianale con Piano di Lottizzazione approvato
- Zona D2 - Commerciale di completamento
- Zona D3A - Agro-industriale con Piano Attuativo approvato
- ~~Zona D3B - Agro-industriale di progetto~~ **STRALCIATO**
- Zona D4A - A destinazione speciale (demolizione auto)
- Zona D4B - A destinazione speciale (prodotti edili)
- Zona D5A - Artigianale commerciale con Piano di Lottizzazione approvato
- Zona D6 - Per attività a rischio con Piano di Lottizzazione approvato
- Zona D7 - Alberghiera e di ristorazione esistente
- Zona D8 - Produttiva con scheda di intervento
- Zona E2 - Agricola di importanza produttiva
  
- Zona E3 - Area agricola ad elevato frazionamento fondiario

- Zona E4 - Area agricola con preesistenze insediative
- Zona E5 - Area di coltura florovivaistica
- Zona F1 - Aree per l'istruzione
- Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune
- Zona F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport
- Zona F4 - Aree a parcheggio

Allevamenti zootecnici intensivi soggetti a D.G.R.V. n.7949/89

Allevamenti zootecnici intensivi -attività da trasferire

Fasce o zone di rispetto

Fasce di sicurezza per attività a rischio

Salvaguardia con visuali

Verde privato vincolato

Delimitazione vincolo ex legge 431/85

Attività normate da schedatura ai sensi della L.R. n° 11/87

Viabilità stradale

Percorsi pedonali e ciclabili

Metanodotto interrato

Nuclei e/o edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85

Ambito di intervento unitario

Perimetro centri abitati Codice della Strada

#### **Prescrizioni particolari per l'attenuazione del rischio idraulico**

#### Art. 12 -Zona A1 : CENTRO STORICO CON PIANO DI RECUPERO APPROVATO

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche di attuazione già contenute negli elaborati del Piano di Recupero approvato.

**E' comunque ammessa la presentazione, per ogni comparto del centro storico, di un Piano di Recupero di iniziativa privata o altro strumento urbanistico attuativo sempre di iniziativa privata che può proporre motivate modifiche alle modalità di intervento definite dalla schedatura vigente.**

**In particolare il Piano Attuativo dovrà contenere una relazione storico-iconografica con l'evoluzione dell'insediamento, la schedatura puntuale di ogni edificio e corpo edilizio presente nell'ambito di intervento assegnando un grado di protezione che identifica una specifica categoria di intervento. Risultano ammissibili, se motivate dall'analisi precedente, proposte di modifica dei gradi di protezione, di demolizione e recupero volumetrico e aumenti della volumetria esistente nel limite massimo del 10%.**

Ai sensi della L.R. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone A1 sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. 15/2004);
- medio piccole strutture di vendita fino a 500 mq (così come definite dall'art.14, primo comma, lettera a) della L.R. n. 15/2004 e dall'art.12 del Regolamento comunale).

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, la superficie complessiva di nuovi insediamenti commerciali, considerata la quantità di nuove aree a parcheggio individuate dal P.R.G., non può eccedere i 5.000 mq per il centro di Minerbe, i 2.500 mq per la frazione di San Zenone e i 500 mq per la frazione di Santo Stefano.

Le aree a parcheggio e a verde pubblico a servizio delle attività all'interno della zona A possono essere localizzate anche in aree limitrofe di proprietà di qualsiasi zona omogenea con la sola esclusione delle zone F attrezzature.

A integrazione della specifica normativa del Piano di Recupero del centro storico vigente, per il decoro e l'arredo del Centro Storico, ai sensi dell'art. 24, secondo comma della L.R. n. 15/2004, valgono le seguenti norme:

#### INSEGNE

Sono vietate le insegne a bandiera di qualsiasi forma e dimensione.

Per ogni attività o esercizio non si potrà installare più di una insegna che dovrà essere inserita in spazi o vani quali vetrine o lunotti, con l'esclusione comunque delle finestre e senza interessare altre parti dell'edificio "balconi e pareti" e non dovranno avere alcuna sporgenza rispetto il filo esterno del muro, con dimensioni massime di ml. 0.60 X 3,00. Le insegne dovranno avere forma e colore in sintonia con l'arredo urbano.

E' consentita l'installazione di bacheche o vetrinette espositive a servizio di attività commerciali ed artigianali purché previste in un progetto unitario interessante una parte significativa di una via o porticato.

Potranno essere adibiti all'informazione culturale, sportiva, dello spettacolo, ecc... appositi spazi, la cui dimensione e collocazione dovrà essere concordata e studiata unitamente all'Ufficio Tecnico Comunale.

#### TARGHE

L'autorizzazione sarà concessa senza preventivo esame della Commissione Edilizia a targhe luminose professionali, targhe per uffici, enti assicurativi, laboratori, ecc...previo esame istruttorio.

#### TENDE PARASOLE

L'autorizzazione sarà concessa senza preventivo parere della Commissione Edilizia a tende parasole di vetrine o ingressi di attività commerciali o artigianali conformi a quanto prescrive il presente regolamento.

Sia in caso di non conformità al presente regolamento, sia in casi particolari configurabili in manufatti con strutture speciali, valutati volta per volta dall'Ufficio istruttore, si richiederà il parere della Commissione Edilizia.

In vie o Piazze sprovviste di marciapiede la sporgenza del profilo del paramento murario esterno non dovrà essere superiore a ml. 1.00 e comunque non dovrà ostacolare il normale scorrimento del traffico.

L'altezza della tenda (ivi compreso eventuali frange e le strutture mobili o fisse di sostegno) da piano di calpestio (marciapiede o sede stradale) non dovrà essere inferiore a ml. 2.00.

#### STRUTTURE STAGIONALI

L'installazione su aree pubbliche o su aree private di strutture leggere di copertura a servizio di bar, ristoranti e in genere di esercizi pubblici potrà essere autorizzata stagionalmente previo parere della Commissione Edilizia Comunale che dovrà valutare la salvaguardia del decoro dei luoghi esprimendosi sulle forme, materiali ed elementi di finiture.

#### BACHECHE

L'installazione di bacheche potrà essere autorizzata solo presso la sede dell'ente, club, associazione o attività ecc., che ne farà richiesta.

La superficie non dovrà superare i mq. 1,00 e gli spazi interni dovranno essere usati ai soli fini informativi e non pubblicitari.

#### FIORIERE

Le vasche per piante ornamentali dovranno avere una profondità non superiore a ml. 0,50 in tutte le vie o piazze sprovviste di marciapiede e dovranno essere collocate in aderenza al muro, mentre la larghezza sarà quella indicata sull'autorizzazione che sarà valutata volta per volta in previsione degli spazi disponibili e in relazione al tipo di traffico che si svolge nella zona interessata. Lo stesso dicasi per la profondità in vie o piazze provviste di marciapiede che sarà definita caso per caso in funzione del luogo e degli spazi; comunque i marciapiedi o simili non potranno essere occupati per più di due terzi della loro larghezza.

Nella stessa via o piazza le vasche portafiori dovranno essere uniformate come colore e materiale. Le piante dovranno avere le medesime dimensioni riguardo fronte e profondità tali da non costituire ostacolo alle aperture (porte, finestre, ecc...). Il titolare della concessione dovrà provvedere alla regolare cura delle piante e manutenzione delle vasche affinché esse risultino un effettivo abbellimento.

#### CHIOSCHI

I chioschi possono essere autorizzati sia su suolo privato sia su suolo pubblico anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale, alle seguenti condizioni:

- le installazioni sono vietate in tutte le aree prospicienti le strade esterne ai centri abitati,
- la distanza dell'installazione da incroci stradali, curve, dossi o biforcazioni dovrà essere non inferiore a ml. 15, salvo casi particolari da valutare volta per volta in funzione della sicurezza del traffico;

- è vietata l'installazione di chioschi prospicienti ove vige il divieto di sosta, a meno che l'area di pertinenza del chiosco non consenta il parcheggio di almeno tre auto;
- i chioschi esistenti all'interno del centro storico potranno essere sostituiti anche con aumento della superficie coperta che comunque non dovrà superare i mq. 10; l'amministrazione Comunale potrà elaborare progetti tipo a cui dovranno essere adeguate le nuove installazioni o sostituzioni di esistenti;
- per l'installazione in aree di interesse storico, artistico o con vincoli monumentali è necessario il parere preventivo della S.B.A.A.
- il chiosco non dovrà in alcun modo intralciare la visibilità per il traffico veicolare, né il transito dei pedoni e comunque l'autorizzazione è subordinata al parere preventivo della Divisione viabilità.

Art. 13 -Zona A2 : COMPARTI DI VALORE STORICO AMBIENTALE CON OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO

La zona interessa quei comparti di valore storico ambientale per i quali si ritiene indispensabile la formazione di uno strumento urbanistico attuativo preventivo che deve estendersi all'intero ambito di intervento unitario individuato nella planimetria, fatto salvo quanto previsto all'art.11 della L.R. n.61/85.

In assenza di strumento urbanistico attuativo, per i fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti alle lettere a) e b) dell'art. 31 della Legge n.457/78.

Il Piano attuativo dovrà essere preceduto da una Variante puntuale al Piano Regolatore Generale che tramite apposita schedatura assegni un grado di protezione per ogni unità edilizia.

Le destinazioni d'uso insediabili in queste zone sono:

- residenza, botteghe artigianali, esercizi di vicinato sino a 150 mq, medio piccole strutture di vendita sino a 500, attrezzature e servizi di interesse comune, attrezzature per lo svago e sportive, locali di spettacolo e ritrovo, ristoranti, alberghi e pubblici esercizi in genere.

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004 all'interno del Piano Attuativo, per i nuovi insediamenti commerciali, dovranno essere individuate nuove aree a parcheggio nella misura di 0,2 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

Art. 14 - Zona A3: COMPARTI DI VALORE STORICO AMBIENTALE CON SCHEDA DI RIFERIMENTO E OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO

Nell'area individuata nell'elaborato grafico di progetto Tav. 13/1 in scala 1:5.000 come ambito soggetto a scheda N.01, valgono le disposizioni contenute nella stessa scheda.

Le prescrizioni e i vincoli contenuti nella scheda hanno carattere cogente. Modifiche alle prescrizioni e vincoli della scheda potranno essere proposte esclusivamente tramite strumento urbanistico attuativo.

Art. 14 bis - Zona A4: ZONE DI DEGRADO SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO

**Sono individuate quelle zone e/o comparti edilizi classificabili come zone di degrado ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457 e successive modifiche ed integrazioni.**

**L'attuazione di queste zone avviene attraverso un Piano di Recupero contenente una relazione storico-iconografica con l'evoluzione dell'insediamento.**

**Sono ammessi interventi di recupero e di demolizione e nuova costruzione con il mantenimento della volumetria esistente.**

**Le destinazioni d'uso da insediare saranno definite dallo strumento**



Art. 15 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti interventi per la formazione di funzioni compatibili con la residenza e/o di servizio ad esse quindi: uffici, studi professionali privati, ambulatori medici, negozi, locali di ritrovo, ristoranti attività artigianali di servizio non moleste e che non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse le attività artigianali moleste o magazzini e attività che a giudizio del Sindaco o su parere conforme della Commissione Edilizia risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Dette funzioni, potranno essere collocate al piano terra, al piano rialzato e al piano primo.

Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale devono essere individuate aree da adibire a servizi nelle quantità previste all'art. 26 della L.R. n° 61/85.

Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi secondo le dimensioni e i modi indicati all'art.2, secondo comma, della L. 122/1989.

In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di concessione dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica, secondo lo schema predisposto dal Comune.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi della L.R. n° 61 del 27.06.1985.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004);
- medio piccole strutture di vendita fino a 500 mq (così come definite dall'art.14, primo comma, lettera a) della L.R. n. 15/2004 e dall'art.12 del Regolamento comunale).

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, la superficie complessiva di nuovi insediamenti commerciali, considerata la quantità di nuove aree a parcheggio individuate dal P.R.G., non può eccedere i 5.000 mq per il centro di Minerbe, i 2.500 mq per la frazione di San Zenone e i 500 mq per la frazione di Santo Stefano.

Art. 16 -Zona B0 : RESIDENZIALE INTENSIVA DI COMPLETAMENTO

In aggiunta alle prescrizioni di cui all'art. 15, si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 3,00 mc./mq.. Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani: non deve essere superiore a 4 fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 14,50.
- Indice di copertura: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Tipologia edilizia: a blocco, in linea, composta.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml..

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

#### Art. 17 - Zona B1: RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO

In aggiunta alle prescrizioni di cui all'art. 15, si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 2,00 mc./mq.. Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani: non deve essere superiore a 3 fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 11,00.
- Indice di copertura: non può superare il 35% della superficie fondiaria.
- Tipologia edilizia: a blocco, in linea, composta, a schiera.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml..

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

#### Art. 18 -Zona B2 : RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

In aggiunta alle prescrizioni di cui all'art. 15, si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,50 mc./mq.. Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 7,50.
- Indice di copertura: non può superare il 30% della superficie fondiaria.
- Tipologia edilizia: in linea, a schiera, binata, isolata.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml..

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

#### Art. 19 - Zona B3: RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

In aggiunta alle prescrizioni di cui all'art. 15, si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,00 mc./mq.. Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 7,50.
- Indice di copertura: non può superare il 30% della superficie fondiaria.
- Tipologia edilizia: a schiera, binata, isolata.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml..

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Art. 19 bis - Zona B2A: Residenziale di completamento edilizio soggetta a Piano Particolareggiato

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati o in linea.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

Sono consentiti interventi per la formazione di funzioni compatibili con la residenza e/o di servizio ad esse quali: uffici, negozi, locali di ritrovo, ristoranti attività artigianali di servizio non moleste e che non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro.

Le funzioni commerciali e direzionali complementari alla residenza sono consentite sino ad un massimo del 30% della superficie lorda realizzabile e realizzata complessiva su più piani.

Il conteggio delle superfici va effettuato al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte).

Dette funzioni potranno essere collocate al piano terra e al piano 1°.

Sono escluse le attività che a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi secondo le dimensioni e i modi indicati all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989:

In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di concessione, dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica, secondo lo schema predisposto dal Comune.

- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,00 mc./mq..
- Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 7,50.
- Indice di copertura: non può superare il 30% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml..
- Distacco tra i corpi di uno stesso edificio: non può essere inferiore a 10,00 ml..
- Destinazione delle superficie scoperte a colture e giardini: non può essere inferiore al 70%.
- Destinazione delle superficie scoperte a passaggi pavimentati: non può essere superiore al 30%.

Sono esclusi i cavedi e i cortili chiusi.

#### Art. 19 ter - Zone BS: RESIDENZIALE SPECIALE FUORI DAI CENTRI ABITATI

Trattasi di agglomerati di abitazione sorti lungo la viabilità principale di collegamento tra il centro capoluogo e le frazioni e siti al di fuori dei centri abitati o in zone di frangia e non aventi caratteristiche tipologiche riconducibili a testimonianza di valore storico-ambientale, avendo già subito nel tempo numerosi rimaneggiamenti.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti interventi per la formazione di funzioni compatibili con la residenza e/o di servizio ad esse quali:

uffici, negozi, locali di ritrovo, ristoranti, attività artigianali di servizio non moleste e che non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse le attività artigianali moleste o magazzini e attività che a giudizio del Sindaco o su parere conforme della Commissione Edilizia risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di concessione dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica, secondo lo schema predisposto dal Comune.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

All'interno di queste zone sono ammessi:

- 1) Tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della Legge 05.08.78 n. 457.
- 2) Nei lotti già edificati sono ammessi interventi di sopraelevazione, di ampliamento o di nuova costruzione con un **incremento massimo del volume pari al 25% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G. con un massimo di 250 mc. per lotto.**
- 3) La distanza dalla strada per gli ampliamenti, può essere determinata dall'allineamento con la costruzione esistente su parere conforme della Commissione Edilizia.
- 4) E' consentita la trasformazione per uso residenziale delle costruzioni originariamente costruite come annessi rustici.
- 5) Sono fatte salve le caratteristiche dimensionali ed il numero dei piani esistenti alla data di adozione del P.R.G. eccedenti la norma.
- 6) E' ammessa **l'edificazione di nuove costruzioni esclusivamente nei lotti liberi e nelle posizioni individuate in cartografia per una volumetria massima di mc. 600 per ogni intervento.**

La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita e alla realizzazione, con spese a carico del richiedente la concessione, di un ampliamento della sede stradale per una profondità di almeno ~~6,00~~ **3,00** ml. per facilitare la manovra dei veicoli e per l'intera lunghezza del lotto di proprietà e per la medesima lunghezza un ampliamento per ulteriori ~~6,00~~ **9,00** ml. per ricavare idonei spazi di parcheggio. I costi di realizzazione di tali opere possono essere scomputati dal valore tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. **Relativamente alla sola fascia a parcheggio, nel caso venga dimostrata l'impossibilità di realizzare tali opere, a cedere tali aree, il valore di dette opere aree verrà monetizzato a favore dell'Amministrazione Comunale.**

- Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 7,50.
- Indice di copertura: non può superare il 30% della superficie fondiaria.
- Tipologia edilizia: a schiera, binata, isolata.

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml..

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di **STRALCIATO** mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "regolamenti e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B speciali sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq. (così come definiti all'art. 7 della L.R. n. 15/2004); dovranno essere individuate aree a parcheggio specifico per l'attività nella misura di 0,40 mq./mq. di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

#### Art. 20 - Zona C1A: RESIDENZIALE CON P.E.E.P. APPROVATO

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche di attuazione già contenute negli elaborati del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare approvato.

Eventuali varianti generali allo strumento urbanistico attuativo dovranno uniformarsi alle presenti norme con particolare riferimento a quanto previsto per le zone C2.



Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone C1A sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004);
- medio piccole strutture di vendita fino a 500 mq (così come definite dall'art.14, primo comma, lettera a) della L.R. n. 15/2004 e dall'art.12 del Regolamento comunale).

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, per i nuovi insediamenti commerciali all'interno del Piano Attuativo approvato dovranno essere individuate aree a parcheggio specifico per l'attività nella misura di 0,40 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

#### Art. 21 - Zona C1B: RESIDENZIALE CON P.di L. APPROVATO

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche di attuazione già contenute negli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato.

Eventuali varianti generali allo strumento urbanistico attuativo dovranno uniformarsi alle presenti norme con particolare riferimento a quanto previsto per le zone C2.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone C1B sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004);
- medio piccole strutture di vendita fino a 500 mq (così come definite dall'art.14, primo comma, lettera a) della L.R. n. 15/2004 e dall'art.12 del Regolamento comunale).

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, per i nuovi insediamenti commerciali all'interno del Piano Attuativo approvato dovranno essere individuate aree a parcheggio specifico per l'attività nella misura di 0,40 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

#### Art. 22 -Zona C2 : RESIDENZIALE ESTENSIVA DI PROGETTO

In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto dall'art. 3 della Legge Regionale n° 47 del 01.09.1993.

Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.

Destinazione: sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio alla igiene ed al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e qualsiasi altro locale accessorio dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni.

Nelle nuove costruzioni, i parcheggi devono essere previsti nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.89, n. 122.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone C2 sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004);
- medio piccole strutture di vendita fino a 500 mq (così come definite dall'art.14, primo comma, lettera a) della L.R. n. 15/2004 e dall'art.12 del Regolamento comunale).

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, in fase di Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,50 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: edifici isolati, binati o a schiera o in linea.
- Densità territoriale: non deve superare 1,00 mc./mq.
- Percentuale di copertura fondiaria: 30% dell'area del lotto per case binate o isolate; 40% per case a schiera o in linea.
- Altezza massima: non può superare i 10,00 mt.
- Numero massimo di piani: tre piani fuori terra oltre all'eventuale piano seminterrato.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5 mt. o a confine per le murature in aderenza nel caso di costruzioni continue.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.

- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a: 5,00 mt. salvo particolari allineamenti da definire in sede di Piano Attuativo.

Nel comparto C2/8 in frazione di San Zenone è prescritto che, a tutela dei complessi storici fronteggianti, in fase attuativa tutti gli standard a verde vengano distribuiti lungo il fronte stradale esistente, quale elemento di mediazione tra le corti storiche ed i nuovi edifici.

#### Art. 23 - Zona C3: DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

Queste zone si presentano come le più strategicamente rilevanti nel complesso obiettivo di riorganizzazione della struttura funzionale e della forma urbana che il P.R.G. si propone.

Allo stato attuale esse sono caratterizzate dalla presenza di manufatti produttivi dismessi o in via di dismissione o di attività ritenute incompatibili per la loro posizione centrale nella struttura urbana del capoluogo.

Il P.R.G., in considerazione della posizione centrale che con la crescita urbana tali aree sono venute assumendo e delle possibilità offerte dalla dismissione della linea ferroviaria Legnago, Treviso, ne prevede una riconversione polifunzionale.

Dato il ruolo urbano che tali aree sono destinate ad assumere con le trasformazioni programmate queste dovranno porre particolare attenzione agli aspetti qualitativi sia delle soluzioni urbanistiche che architettoniche.

Considerato l'elevato interesse pubblico di questa operazione di trasformazione urbana si prescrive la procedura della pianificazione "concertata" tra Amministrazione Comunale e altri soggetti pubblici e privati da realizzare attraverso programmi complessi quali:

- Programmi di Riqualificazione Urbana (D.M. 21/12/1994);
- Programmi integrati (Legge n°. 179/92, L.R. n°. 23/99);
- Programmi di recupero urbano (Legge n°. 492/93, L.R. n°. 23/99);

Il Programma, redatto di concerto tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, dovrà interessare l'interezza dell'ambito minimo di intervento previsto nella cartografia, salvo quanto previsto dall'art. 3 della L.R. n°. 47/93.

Il Programma dovrà essere composto almeno dai seguenti elaborati:

- 1) Estratto del P.R.G. vigente
- 2) Estratto catastale
- 3) Stato di fatto
- 4) Zonizzazione
- 5) Planivolumetrico con l'eventuale suddivisione dell'intervento per comparti edificatori
- 6) Veduta assonometrica
- 7) Inserimento del progetto e suo collegamento con la grande viabilità esistente e di progetto
- 8) Sistema della viabilità e dei parcheggi

- 9) Sistema delle aree pedonali e delle piste ciclabili
- 10) Sistema delle aree verdi pubbliche e private
- 11) Reti tecnologiche: fognature, acquedotto, metano
- 12) Reti tecnologiche: rete SIP, rete ENEL e punti luce
- A. Norme di attuazione del Piano
- B. Relazione illustrativa
- C. Allegato fotografico
- D. Schema di convenzione
- E. Eventuale accordo di programma

L'attuazione del Programma potrà essere articolata per stralci funzionali dei comparti edificatori individuati dal Piano.

Tali stralci dovranno comunque configurarsi come attuazioni di un unico progetto unitario afferente l'intero comparto.

I comparti edificatori individuati dal Programma sono quindi considerati Unità Minime di intervento; le richieste di intervento edilizio anche se riferite a stralci funzionali dei comparti edificatori dovranno comunque configurarsi come attuazioni parziali di un unico progetto edilizio relativo all'intero comparto.

Conseguentemente i progetti edilizi in attuazione delle prescrizioni urbanistiche previste dal Programma saranno sviluppati a mezzo di progetti architettonici elaborati a due livelli:

- 1) - Progetti delle U.M.I. (comparti) in scala 1:200, riferiti all'intero comparto e descrittivi le soluzioni progettuali per l'interezza degli elementi di ciascun comparto (edifici, spazi aperti verdi e lastricati, parcheggi e viabilità diverse).

Tali indicazioni progettuali saranno sviluppate per piani. Andranno allegati prospetti generali della soluzione progettuale e sezioni significative con indicazione dei materiali proposti.

Particolare rilievo andrà posto alla soluzione progettuale della pianta al livello di terra, che dovrà descrivere dettagliatamente le modalità materiali di formazione delle aree pedonali (percorsi e piazze), le loro soluzioni di disegno e gli elementi di arredo da inserire nelle stesse.

A maggior dettagli delle proposte progettuali di comparto dovrà essere presentato un congruo numero di visioni prospettiche per gli spazi ed elementi significativi del progetto.

I progetti delle U.M.I. (comparti), preliminari alla presentazione dei progetti edilizi, saranno assentiti dall'Amministrazione con parere scritto previo parere della C.E..

- 2) - Progetti edilizi in scala 1:100 con sviluppo anche parziale dei progetti delle U.M.I. (comparti) di cui al punto 1.

Nel caso di realizzazioni parziali esse dovranno avvenire per stralci significativi e funzionali al progetto generale dell'U.M.I..

In particolare l'edificazione dovrà essere obbligatoriamente connessa alla formazione di funzionali porzioni di spazi pedonali (percorsi e piazze) contestuali all'intervento edilizio richiesto.

Gli elaborati saranno quelli di norma previsti dall'Amministrazione, integrati da tavole in scala 1:50, 1:20, 1:10, 1:5 atte a descrivere con precisione particolari costruttivi e materiali delle scelte progettuali, sia per le finiture esterne degli edifici che per la costruzione degli spazi a terra.

Nella formazione del Programma si prescrivono le seguenti norme:

- Densità territoriale: non superiore a 1,0 mc/mq.
- Indice di copertura: non superiore al 40%
- Tipologia edilizia, altezza massima, numero dei piani e distanze saranno definite in fase di progetto planivolumetrico.
- Destinazioni d'uso ammesse: residenziale (max. 50% del volume fuori terra), commerciale, direzionale, artigianato di servizio, attrezzature collettive, attrezzature sportive e ogni altro tipo di opere di urbanizzazione.

Dall'intera area oggetto del Programma almeno il 35% della superficie dovrà essere destinato ad uso pubblico (strade, parcheggi, percorsi ciclabili, percorsi pedonali, piazze, aree a verde attrezzato ecc.):

Salvo richieste derivanti da opportunità di pubblico interesse che l'Amministrazione Comunale dovesse individuare, di norma le superfici di uso pubblico permarranno in proprietà ai privati attuatori del Piano Particolareggiato che ne dovranno curare l'opportuna manutenzione.

Parte delle superfici di uso pubblico dovrà in ogni caso essere utilizzata per la formazione degli standards primari di verde e parcheggi secondo quanto previsto per gli insediamenti commerciali-direzionali al punto 2, lettera a) dell'articolo 25 della L.R. 61/1985, e a quelle stabilite per la residenza dall'art. 3 del D.M.LL.PP. 1444/1968, come modificato dall'articolo citato della L.R. 61/1985: Le superfici a parcheggio devono in ogni caso rispettare quanto previsto dalla L.122/1989:

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del Regolamento e criteri comunali vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone C3 sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq. (così come definiti all'art. 7 della L.R. n. 15/2004);
- medio piccole strutture di vendita fino a 1000 mq. (così come definite dall'art. 14, primo comma lettera a) della L.R. n. 15/2004);
- medio grandi strutture di vendita fino a 1500 mq. (così come definite dall' art.14, primo comma lettera b) della L.R. n. 15/2004.

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004 in fase di formazione del Programma devono essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura minima di 0,5 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale per gli esercizi di vicinato e le medio e piccole strutture di vendita.

Per le medio grandi strutture di vendita devono essere previste aree a parcheggio nella misura minima di 1,80 mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo (come definito all'art. 13 terzo comma L.R. n. 15/2004) per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

Sino all'approvazione dei Programmi di riqualificazione gli edifici esistenti all'interno di queste zone possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti dall'art. 31 lettera a) e b) della Legge n. 457/78 o di interventi di messa in sicurezza degli impianti produttivi a seguito della normativa vigente, sono tuttavia esclusi interventi tesi all'incremento della produttività degli impianti.

All'interno di queste aree vanno comunque realizzate tutte le quantità di standard primari e secondari, calcolati in rapporto alle diverse destinazioni d'uso dei volumi costruiti, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Per la zona dell'ex allevamento C3/06 valgono le seguenti prescrizioni speciali:

- lo strumento attuativo deve essere esteso all'intera area;
- l'indice di densità territoriale non può superare 1,50 mc./mq.;
- nel caso di edifici plurifunzionali con destinazioni d'uso diverse l'altezza massima è pari a 9,00 ml.;
- nel caso di edifici esclusivamente a destinazione residenziale l'altezza massima è pari a 7,50 ml.;
- il disegno del piano attuativo dovrà prevedere la concentrazione dei servizi al centro dell'area e le eventuali attività artigianali, commerciali e direzionali dovranno essere poste sull'asse principale e inglobate nella zona residenziale.

#### Art. 23 bis - Zona "C3A" DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA con P.U.A. APPROVATO

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche di attuazione già contenute nel Piano Urbanistico Attuativo.

Eventuali varianti generali al Piano Urbanistico Attuativo dovranno uniformarsi alle presenti norme con particolare riferimento a quanto previsto per zone C3.

#### Art. 24 - Zona D: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

Queste Z.T.O. sono le parti del territorio a prevalente funzione industriale.

All'interno di queste aree, accanto ad attività specificatamente industriali, sono insediabili attività terziarie e direzionali a servizio diretto di quelle principali.

In particolare le destinazioni d'uso ammesse riguardano:

- 1) attività industriali e artigianali;
- 2) mostre ed esposizioni anche permanenti di prodotti dell'industria
- 3) laboratori di ricerca e di analisi,
- 4) silos, magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci, impianti per la pesatura degli automezzi;

- 5) attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria ~~per gli addetti~~ (mense, strutture di ristorazione, aree a verde, attrezzature sportive, ambulatori per il primo soccorso e per il controllo medico periodico sale per assemblee, ecc.);
- 6) attività di spedizione, corrieri, agenzie ed uffici commerciali;
- 7) attività direzionali;
- 8) sale per convegni;
- 9) servizi esterni alle imprese (sportelli bancari, uffici postali, centri di assistenza informatica, uffici per il pagamento degli stipendi, attività di marketing e di ricerca e selezione del personale, attività di pubbliche relazioni e di consulenza, servizi di manutenzione degli impianti e di noleggio di macchinari speciali, ecc.);
- 10) impianti tecnici.

E' ammessa la funzione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode o del proprietario delle aziende impegnate in attività industriali, nella misura di **max** mc. 500 per ogni unità produttiva **corrispondente a un lotto minimo di mq. 2.000.**

Le abitazioni devono formare degli insiemi unitari con gli edifici industriali, e devono essere costruite in aderenza ad essi.

L'impossibilità della costruzione in aderenza deve essere chiaramente dimostrata.

All'interno delle zone in oggetto le attività e i depositi di sostanze e materiali non possono avere carattere nocivo per l'uomo e per l'ambiente.

L'utilizzazione della zona può avvenire direttamente con concessione edilizia, a patto che esistano le opere di urbanizzazione primaria o che il concessionario si impegni formalmente alla loro realizzazione.

Alla domanda di concessione edilizia relativa ad impianti industriali deve essere allegata una relazione tecnica prodotta da professionista qualificato che descriva dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori, ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni.

La relazione inoltre deve porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i rischi di incidenti rilevanti, come definiti dalla Direttiva del Consiglio CEE del 24 Giugno 1982 n. 501, recepita dal D.P.R. n 175 del 17 Maggio 1988, e specificare quali siano i dispositivi di sicurezza adottati.

Il rilascio della concessione è in ogni caso subordinato alla cessione o al vincolo delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dall'art.25 della L.R. n.61/85.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004);
- medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq (così come definite dall'art.14, primo comma, lettera a) della L.R. n. 15/2004 e dall'art.12 del Regolamento comunale).

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, in fase di richiesta di concessione edilizia, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,50 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:

- Indice di copertura: non deve superare il 60% della superficie fondiaria.
- Altezza massima: non può superare i 12,00 mt., esclusi i volumi tecnici; possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 mt.; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine purché le domande di concessione siano presentate congiuntamente.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 mt..
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 mt.; non si applicano norme sui distacchi interni allo stesso lotto purché essi costituiscano volumi funzionali alla medesima attività e non siano autonomamente utilizzabili, o siano destinati a ospitare impianti tecnologici.

Sono escluse dal computo della superficie coperta le costruzioni a specifico uso di parcheggio coperto, oltre agli impianti tecnologici quali ad esempio silos, macchinari, vasche di depurazione e simili; a tali elementi non sono applicati i vincoli della distanza dai confini e tra fabbricati.

#### Art. 25 - Zona D1A: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI PROGETTO

In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto dall'art. 3 della Legge Regionale n° 47 del 01.09.1993.

Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.

All'interno di queste aree, accanto ad attività specificamente industriali, sono insediabili attività terziarie e direzionali a servizio diretto di quelle principali.

In particolare le destinazioni d'uso ammesse riguardano:

- attività industriali e artigianali;
- mostre ed esposizioni anche permanenti di prodotti dell'industria;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- silos, magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci, impianti per la pesatura degli automezzi;
- attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria ~~per gli addetti~~ (mense, strutture di ristorazione, aree a verde, attrezzature sportive, ambulatori per il primo soccorso e per il controllo medico periodico, sale per assemblee, ecc.);



- attività di spedizione, corrieri, agenzie ed uffici commerciali;
- attività direzionali;
- sale per convegni;
- servizi esterni alle imprese (sportelli bancari, uffici postali, centri di assistenza informatica, uffici per il pagamento degli stipendi, attività di marketing e di ricerca e selezione del personale, attività di pubbliche relazioni e di consulenza, servizi di manutenzione degli impianti e di noleggio di macchinari speciali, ecc.);
- impianti tecnici;

**E' ammessa la fruizione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode o del proprietario delle aziende impegnate in attività industriali, nella misura di max 500 mc. per ogni unità produttiva corrispondente a un lotto minimo di mq. 2.000.**

All'interno delle zone in oggetto le attività e i depositi di sostanze e materiali non possono avere carattere nocivo per l'uomo e per l'ambiente.

Alla domanda di concessione edilizia relativa ad impianti industriali deve essere allegata una relazione tecnica prodotta da professionista qualificato che descriva dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori, ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. La relazione inoltre deve porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i rischi di incidenti rilevanti come definiti dalla Direttiva del Consiglio CEE del 24 Giugno 1982 n.501, recepita dal D.P.R. n.175 del 17 Maggio 1988, e specificare qualsiasi siano i dispositivi di sicurezza adottati.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D1A sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004);
- medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq (così come definite dall'art.14, primo comma, lettera a) della L.R. n. 15/2004 e dall'art.12 del Regolamento comunale).

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, in fase di formazione o di variante al Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,50 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:

- Indice di copertura: non deve superare il 50% della superficie fondiaria.
- Altezza massima: non può superare i 12,00 mt., esclusi i volumi tecnici; possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 mt.; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine purché le domande di concessione siano presentate congiuntamente.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 mt..

- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 mt.; non si applicano norme sui distacchi interni allo stesso lotto purché essi costituiscano volumi funzionali alla medesima attività e non siano autonomamente utilizzabili, o siano destinati a ospitare impianti tecnologici.

Art. 26 - Zona D1B: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE CON P.DI L. APPROVATO

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche di attuazione già contenute negli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato.

Eventuali varianti generali allo strumento urbanistico attuativo dovranno uniformarsi alle presenti norme con particolare riferimento a quanto previsto per le zone D1A.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D1A sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004);
- medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq (così come definite dall'art.14, primo comma, lettera a) della L.R. n. 15/2004 e dall'art.12 del Regolamento comunale).

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, in fase di variante al Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,50 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

Art. 27 - Zona D2: COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

Trattasi di zone destinate all'insediamento di attività commerciali e direzionali, quali mostre, esposizioni, uffici, luoghi di ritrovo, supermarket, mercati stagionali, alberghi, ristoranti e strutture d'interesse collettivo a servizio della zona .

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.

E' ammesso l'intervento diretto in quanto trattasi di zone dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per le opere di urbanizzazione mancanti dovrà essere stipulata, prima del rilascio della concessione edilizia, apposita convenzione che preveda l'assunzione a carico del richiedente di tutti gli oneri necessari alla realizzazione delle opere mancanti e della loro successiva cessione gratuita al Comune.

L'intervento è subordinato al reperimento di aree da destinare a servizi nella misura minima di 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento. Di tale superficie almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio. Le aree a standard possono essere cedute al Comune o rimanere di proprietà privata, con vincolo di destinazione d'uso pubblico.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del Regolamento e criteri comunali vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D2 sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq. (così come definiti all'art. 7 della L.R. n. 15/2004);
- medio piccole strutture di vendita fino a 1000 mq. (così come definite dall'art. 14, primo comma lettera a) della L.R. n. 15/2004);

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004 in fase di richiesta della concessione edilizia devono essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura minima di 0,5 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale per gli esercizi di vicinato e le medio e piccole strutture di vendita.

Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: non può essere inferiore a 2.000 mq.
- Indice di copertura: non deve superare il 50% della superficie fondiaria.
- Altezza massima: non può superare i 8,00 mt., esclusi i volumi tecnici; possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 mt.; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine purché le domande di concessione siano presentate congiuntamente.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 mt..
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 mt.; non si applicano norme sui distacchi interni allo stesso lotto purché essi costituiscano volumi funzionali alla medesima attività e non siano autonomamente utilizzabili, o siano destinati a ospitare impianti tecnologici.

Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nei casi di formazione di un Piano Urbanistico Attuativo preventivo con previsioni planivolumetriche, ai sensi della L.R. n.61/85.

#### Art. 27 bis - Zona "D3" AGRO-INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

Trattasi di zone destinate all'insediamento di attività produttive strettamente connesse all'agricoltura e necessarie all'immagazzinaggio, lavorazione, trasformazione e distribuzione di prodotti agricoli e loro derivati.

Sono pertanto ammesse tutte le attività previste dalla lett. F dell'art. 2 della L.R. 05/03/1985 n. 24.

E' ammessa la costruzione di uffici a servizio dell'attività, e di abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per unità produttiva.

Per gli interventi in queste zone si prescrivono le seguenti norme:

- Indice di copertura: non deve superare il 50% della superficie fondiaria.
- Altezza dei fabbricati: i fabbricati destinati ad attività produttiva non possono superare i ml. 12,00 esclusi i volumi tecnico; possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di lavorazione.

I fabbricati destinati ad uffici e/o alloggio del custode, se ricavati su corpo edilizio separato, si svilupperanno al massimo su due piani fuori terra e una altezza massima in gronda , di ml. 7,50.

-Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con minimo assoluto di ml. 5,00; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine purchè le domande di concessione siano presentate congiuntamente.

-Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a ml. 10,00

-Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 10,00; non si applicano sui distacchi interni allo stesso lotto purchè essi costituiscano volumi funzionali alla medesima attività e non siano autonomamente utilizzabili o siano destinati ad ospitare impianti tecnologici.

E' sempre ammessa l'installazione di strutture provvisorie necessarie all' svolgimento dell'attività produttiva (ad es. silos, coperture mobili, ecc.) non infisse stabilmente al suolo non concorrono alla definizione degli indici stereometrici sopra riportati e in merito alle distanze si applicano le norme del codice civile.

L'utilizzazione della zona può avvenire mediante intervento edilizio diretto. Nel caso di interventi di ricomposizione dei volumi dei volumi già esistenti e che superano i limiti di superficie coperta sopra definiti, è obbligatoria la formazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

In entrambi i casi dovranno essere individuate aree da destinare a servizi pari al 5% per opere di urbanizzazione primaria e pari al 5% per opere di urbanizzazione secondaria; la superficie per opere di urbanizzazione secondaria può essere integralmente monetizzata mediante convenzione con il comune.

Per l'insediamento agro industriale in località Anson, con la richiesta di rilascio del titolo edilizio dovrà essere presentato apposito studio della viabilità di accesso, con previste quelle opere necessaria al miglioramento della sicurezza stradale in funzione del traffico indotto dall'insediamento

#### Art. 28 - Zona D3A: AGROINDUSTRIALE CON P.DI L. APPROVATO

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche di attuazione già contenute negli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato.

Eventuali varianti generali allo strumento urbanistico attuativo dovranno uniformarsi alle presenti norme con particolare riferimento a quanto previsto per le zone D3B.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D3A sono insediabili esclusivamente esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004) per la vendita di prodotti legati all'attività di tipo agroindustriale già insediata o da insediare.

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, in fase di variante al Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,50 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

Art. 29 - Zona D3B: AGROINDUSTRIALE DI PROGETTO

Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività produttive strettamente connesse all'agricoltura e necessarie all'immagazzinaggio, lavorazione, trasformazione e distribuzione di prodotti agricoli e loro derivati.

Sono pertanto ammesse tutte le attività previste dalla lettera F dell' art.2 della Legge Regionale 5 marzo 1985 n. 24.

E' ammessa la costruzione di uffici, e di abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc. per unità produttiva.

In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto dall'art.3 della L.R. n.47 del 01.09.1993.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D3B sono insediabili esclusivamente esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004) per la vendita di prodotti legati all'attività di tipo agroindustriale già insediata o da insediare.

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, in fase di formazione o di variante al Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,50 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

**Indici stereometrici:**

- **Rapporto massimo di copertura: non deve superare il 50% della superficie fondiaria.**
- **Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra solo per le abitazioni.**
- **Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 7,50, solo per le abitazioni.**
- **Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 10,00.**
- **Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato. La distanza minima è comunque fissata in ml. 5,00. E' consentita l'edificazione in aderenza sul confine purché le domande di concessione siano presentate congiuntamente.**
- **Distacco tra i fabbricati: per fabbricati diversi non può essere inferiore a 10,00 ml.. Per corpi di uno stesso fabbricato non si applicano norme sui distacchi tra fabbricati interni allo stesso lotto, purché essi costituiscano volumi funzionali alla medesima attività e non siano autonomamente utilizzabili, o siano destinati ad ospitare impianti tecnologici.**
- **Destinazione delle superficie scoperte a colture e giardini: non deve risultare inferiore al 20% della superficie fondiaria.**

- **Destinazione delle superfici scoperte a passaggi pavimentati: non deve risultare superiore all'80% della superficie fondiaria.**

Art. 30 - Zona D4A: A DESTINAZIONE SPECIALE (demolizione auto)

Trattasi di zona che per la sua speciale destinazione viene riservata all'ammasso di autoveicoli fuori uso ed alla commercializzazione delle parti recuperate.

Al fine di non impoverire le già limitate caratteristiche ambientali si prescrive che lungo i confini Est e Sud vengano poste a dimora essenze arboree atte a determinare una quinta alberata costituente un diaframma di verde tra tale zona e la viabilità principale.

In tale zona sono ammessi esclusivamente locali da destinare allo stoccaggio ed alla riparazione dei pezzi di ricambio recuperati dagli autoveicoli demoliti.

E' ammessa la costruzione di uffici e dell'abitazione per il proprietario o il custode sino alla concorrenza massima di 500 mc..

In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto dall'art. 3 della Legge Regionale n° 47 del 01.09.1993.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D4A sono insediabili esclusivamente esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004) per la vendita di prodotti legati all'attività di demolizione auto già insediata o da insediare.

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, in fase di formazione o di variante al Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,50 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:

- Indice di copertura: non deve superare il 15% della superficie fondiaria.
- Altezza massima: non può superare i 7,50 mt., esclusi i volumi tecnici; possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 mt.;
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 mt..
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 mt.;

Art. 31 - Zona D4B: A DESTINAZIONE SPECIALE (PRODOTTI EDILI)

Trattasi di zona che per la sua speciale destinazione viene riservata al deposito e alla commercializzazione dei prodotti edili.

Al fine di non impoverire le già limitate caratteristiche ambientali si prescrive che tra la Strada Provinciale e le aree a deposito e per una profondità non inferiore alla fascia di rispetto stradale venga posta in opera, in aggiunta alle aree a servizi previste dalla normativa, una fascia di verde piantumato per mitigare l'impatto visivo della nuova struttura.

Considerato che l'area di progetto presenta un accesso diretto dalla Strada Provinciale, si dovrà prevedere, in fase di Piano Attuativo, l'allargamento di quest'ultima ricavando la terza corsia di accumulo centrale per la svolta a sinistra e le corsie di accelerazione e decelerazione nelle forme che saranno prescritte dall'Amm.ne Provinciale.

In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto dall'art. 3 della Legge Regionale n° 47 del 01.09.1993.

Trattandosi di trasferimento di un'attività già esistente nella frazione di Santo Stefano nella convenzione del Piano Attuativo dovranno essere previsti i tempi e le modalità per la dismissione dell'attività esistente ritenuta incompatibile e quindi da trasferire.

In tale zona sono ammessi esclusivamente locali da destinare allo stoccaggio ed alla protezione dei materiali edili.

E' ammessa la costruzione di uffici e dell'abitazione per il proprietario o il custode sino alla concorrenza massima di 500 mc.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D4B sono insediabili esclusivamente esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004) per la vendita di prodotti edili legati all'attività già insediata o da insediare.

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, in fase di formazione o di variante al Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,50 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:

- Indice di copertura: non deve superare il 15% della superficie fondiaria.
- Altezza massima: non può superare i 7,50 mt., esclusi i volumi tecnici; possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 mt.;
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 mt..
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 mt.;

Le quantità di standard primari e secondari vanno determinate ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Art. 32 - Zona D5A: ARTIGIANALE E COMMERCIALE CON P.DI L. APPROVATO

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche di attuazione già contenute negli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato.

Eventuali varianti generali allo strumento urbanistico attuativo dovranno uniformarsi alle presenti norme con particolare riferimento a quanto previsto per le zone D5B.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D5A sono insediabili:

- esercizi di vicinato fino a 150 mq. (così come definiti all'art. 7 della L.R. n. 15/2004);
- medio piccole strutture di vendita fino a 1000 mq. (così come definite dall'art. 14, primo comma lettera a) della L.R. n. 15/2004);

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004 in fase di formazione o di variante del Piano Attuativo devono essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura minima di 0,5 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale per gli esercizi di vicinato e le medio e piccole strutture di vendita.

Art. 33 - (STRALCIATO)

Art. 34 - Zona D6: PER ATTIVITA' A RISCHIO CON P. d L. APPROVATO

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato.

Eventuali varianti generali allo Strumento Urbanistico Attuativo dovranno uniformarsi alle seguenti norme.

Tale zona è destinata ad insediamenti produttivi anche di carattere pericoloso e a rischio per la pubblica incolumità, per nuove attività e per quelle già esistenti e per quelle che lo strumento urbanistico ritiene incongrue e ne prevede lo spostamento.

Le attività insediabili non dovranno comunque avere caratteristiche tali, anche trattazione o immagazzinamento dei prodotti, da acconsentire una condizione di pericolo e reazione a catena.

In particolare le destinazioni d'uso ammesse riguardano:

- Attività produttive in genere artigianali e/o industriali.
- Deposito o stoccaggio di Bombole a gas liquido o gassoso.
- Deposito o stoccaggio di prodotti per l'agricoltura con caratteristiche inquinanti e dannose alla salute pubblica.
- Deposito o stoccaggio di zolfo.
- Industrie classificate insalubri di I<sup>a</sup> e II<sup>a</sup> categoria

L'utilizzazione della zona può avvenire solo attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.



Nel caso di insediamento di attività insalubri, all'atto della richiesta del titolo edilizio, dovrà essere prodotta una relazione tecnica da professionista qualificato che descrive dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori, delle quantità e qualità dei prodotti trattati, e i mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni e dei rischi di incidenti rilevanti e dell'inquinamento del suolo.

Dovranno inoltre essere specificati i dispositivi di sicurezza e le distanze minime tra le varie attività o fonti di pericolo.

Detta relazione dovrà essere vistata ed approvata dall'U.L.S.S. e dal Comando dei vigili del fuoco e comunque nel rispetto del D.Lvo 30/04/1992, n. 285 art.19.

Le aree a standards verranno calcolate nelle misure pari al 20% della superficie territoriale e potranno essere cedute o vincolate alla destinazione d'uso pubblico.

La maggior parte di dette aree dovrà essere utilizzata per i parcheggi, mentre per le quote a verde si prevede l'utilizzo a mascheratura delle attività esistenti mediante alberature tipiche della zona.

Ai sensi della L.R. n. 37 del 09/08/1999 e del "Regolamento e Criteri Comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D6 sono insediabili esclusivamente esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 37/1999) per la vendita di prodotti legati all'attività già insediata o da insediare.

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 37/1999, in fase di formazione o di variante al Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,50 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:

- Indice di copertura: non deve superare il 30% della superficie fondiaria.
- Altezza massima: non può superare i 6,00 mt., esclusi i volumi tecnici; possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 10,00 mt..
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia con un minimo di 10,00 mt..
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 mt..

#### Art. 35 - Zona D7: ALBERGHIERA E DI RISTORAZIONE ESISTENTE

Queste Z.T.O. sono le parti del territorio su cui insistono attività ricettive e di ristorazione (alberghi, motels, pensioni, locande, ristoranti, bar, ecc.) oltre ad attività direzionali e commerciali connesse con tali funzioni.

E' inoltre ammessa la funzione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode o del proprietario delle aziende impegnate nell'attività alberghiera e di ristorazione, nella misura di mc. 500 per ogni lotto.

Le abitazioni, quando non siano ricavate riutilizzando volumi esistenti, nei limiti dimensionali stabiliti al precedente comma, devono essere opportunamente ed armonicamente inserite nell'involucro destinato ad ospitare le attività prevalenti, progettato con criteri unitari che compongono in un'unica forma architettonica le diverse funzioni.

E' consentito adibire a funzione alberghiera e/o di ristorazione eventuali immobili con destinazioni d'uso diverse.

Sia in presenza di ampliamento delle attività esistenti che di recupero funzionale di immobili presenti in tali zone si dovrà obbligatoriamente procedere alla formazione di standards urbanistici primari, a scomputo totale o parziale degli oneri concessori, nelle seguenti misure:

- attrezzature ricettive : 20 mq di parcheggio (comprensivo degli spazi di manovra) per ogni stanza; in assolvimento di distribuzione dello standard primario del verde si prescrive la formazione di alberature atte ad ombreggiare gli spazi di sosta esterni con la presenza di almeno un albero ogni due posti macchina.
- attrezzature della ristorazione : 0,80 mq/mq delle superfici di uso pubblico destinate alla ristorazione; di tali aree almeno il 60% dovrà essere destinato a parcheggio mentre la quantità restante sarà destinato a verde secondo le indicazioni sopradescritte.

Alla domanda di concessione edilizia relativa alle strutture alberghiere e di ristorazione deve essere allegata una relazione tecnica, prodotta da professionista abilitato, sui tipi e le caratteristiche delle attività previste, nonché una descrizione dettagliata della consistenza delle acque di scarico e dei fumi, e dei mezzi che si intendono adottare per neutralizzare le emissioni.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D7 sono insediabili esclusivamente esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004) per la vendita di prodotti legati all'attività alberghiera e di ristorazione già insediata o da insediare.

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, in fase di richiesta di concessione edilizia, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,50 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:

- Indice di copertura: non deve superare il 40% della superficie fondiaria.
- Numero dei piani: massimo 4 piani fuori terra oltre all'eventuale seminterrato.
- Altezza massima: non può superare i 15,00 mt..
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 6,00 mt..
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 mt.; nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, questo può essere concesso solo la nuova costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte stradale.

- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 mt.; non si applicano norme sui distacchi interni allo stesso lotto purché essi costituiscano volumi funzionali alla medesima attività e non siano autonomamente utilizzabili, o siano destinati a ospitare impianti tecnologici. Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nei casi di formazione di un Piano Urbanistico Attuativo preventivo con previsioni planivolumetriche, ai sensi della L.R. n.61/85..

#### Art. 35 bis- Zona D8: PRODUTTIVA CON SCHEDA DI INTERVENTO

Le zone di cui al titolo sono interessate dalla presenza di attività produttive artigianali e industriali che sono ritenute compatibili con il tessuto urbano circostante.

Le modalità di intervento per la ristrutturazione e l'ampliamento di tali attività produttive sono riportate nelle apposite schedature redatte ai sensi dell'art. 30, comma primo punto 3) della L.R. n° 61/85.

In fase di richiesta di concessione edilizia potranno essere apportate limitate modifiche alle indicazioni planimetriche riportate nelle schede, mentre risultano vincolanti le prescrizioni relative a superficie coperta massima, altezza massima, volumetria massima.

Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dall'art. 31 della Legge 457/78, commi a), b), c) e d).

#### Art. 36 - Zone agricole: CONTENUTI DEL PIANO

Il P.R.G. tutela le parti del territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardia l'integrità dell'azienda agricola e rurale.

Gli interventi su tale zona sono regolati principalmente dalla L.R. 05/03/1985 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni le cui prescrizioni urbanistiche - edilizie sono parte integrante della presente normativa.

La zona agricola del territorio comunale è suddivisa nelle seguenti sottozone: E2, E3, E4 ed individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto della Variante al P.R. G.

E' redatto in attuazione delle direttive dei P.T.R.C. approvato con DGR n. 250 del 13.12.1991 ed ha valenza paesistico-ambientale ai sensi e per gli effetti delle L.S. n.1497/39 e n.431/85.

L'individuazione degli aggregati edilizi di interesse storico culturale, ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85 è contenuta nelle tavole di Piano e la definizione degli interventi è oggetto delle seguenti norme.

Per quanto riguarda la perimetrazione precisa degli ambiti dei Beni Culturali e delle sottozone E4, valgono gli elaborati a scala maggiore, e precisamente le TAV. BC/1, BC/2, BC/3, BC/4, BC/5, BC/7, E4/2, E4/3.

Art. 37 - Zone agricole: ELABORATI DEL PIANO

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati di analisi e di progetto:

ELABORATI DI ANALISI

ANALISI AGRONOMICA - Redatta dal Dott. Agronomo GAMBARIN ALDO

- TAV. 6-3 - ATTIVITA' E STRUTTURE PRIMARIE
- TAV. 6-3 - INTEGRAZIONE ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI
- TAV. 10-3 - CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE AGRONOMICA DEI TERRENI
- TAV. 10-5 - CARTA DELLE COLTURE INTENSIVE E DI PREGIO
- TAV. 10-6 - CARTA DELLA TUTELA DEGLI INVESTIMENTI E DELLE INTEGRITA' DEL TERRITORIO
- TAV. 10-7 - CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE SOCIO-ECONOMICA DELLE AZIENDE AGRICOLE
- TAV. 10-8 - CARTA DEL PAESAGGIO AGRARIO
- RELAZIONE TECNICA per la classificazione del territorio rurale (L.R. 24/85)
- CENSIMENTO ANNESSI RUSTICI a mezzo di schede regionali di tipo "A" con specifico cartiglio di riferimento
- CENSIMENTO AZIENDE AGRICOLE a mezzo di schede regionali tipo "F" con specifico cartiglio di riferimento
- INDIVIDUAZIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI, classificazione degli stessi e delimitazione dei limiti di rispetto, come DGR Veneto 7949/89, con specifico cartiglio di riferimento
- ANALISI GEOLOGICA Redatta dal Dott. STELLA LUIGI ANTONIO
- TAV. 10/1 - CARTA GEOMORFOLOGICA
- TAV. 10/2/3-1 - CARTA GEOLITOLOGICA, GEOPEDOLOGICA E AGRONOMICA
- TAV. 10/2/3-2 - CARTA GEOLITOLOGICA, GEOPEDOLOGICA E AGRONOMICA
- TAV. 10/4 - CARTA UBICAZIONE POZZI, SONDAGGI E CAMPIONI
- TAV. 10/4/1 - CARTA IDROGEOLOGICA
- TAV. 10/4/2 - CARTA IDROGEOLOGICA
- TAV. 10/4/3 - CARTA IDROGEOLOGICA
- TAV. 10/9 - CARTA DELLE PENALITA' AI FINI EDIFICATORI
- RELAZIONE GEOLOGICA

CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DI ABITAZIONE IN ZONA AGRICOLA A MEZZO DI SCHEDE REGIONALI TIPO "A"

- Fascicolo SCHEDE "A" ZONA AGRICOLA
- Integrazione Fascicolo SCHEDE "A" ZONA AGRICOLA e fascicolo isolato 11
- SCHEDE "A" ZONA AGRICOLA Sezione E4 - TOMO 1° con il seguente cartiglio di riferimento
- TAV. 6/3/1 PRIMA PARTE
- TAV. 6/3/1 SECONDA PARTE

(TAV. E4 2 - TAV. E4 3)

CENSIMENTO BENI CULTURALI A MEZZO DI SCHEDE REGIONALI TIPO "B"

SCHEDE "B" ZONA AGRICOLA - Beni Culturali - TOMO II° con il seguente cartiglio di riferimento:

TAV. BC 1 - TAV. BC 2 - TAV. BC 3 - TAV. BC 4 - TAV. 13C 5 - TAV. BC 6 - TAV. BC 7

ELABORATI DI PROGETTO

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DIMENSIONAMENTO

- NORME DI ATTUAZIONE

- TAV. 13/1 A FOGLIO A

- TAV. 13/1 B FOGLIO B

- TAV. E4 2 ZONE AGRICOLE SOTTOZONE E4

- TAV. E4 3 ZONE AGRICOLE SOTTOZONE E4

- TAV. BC 1 BENI CULTURALI EDIFICI DI CUI all'art. 10 L.R. 24/85

- TAV. BC 2 BENI CULTURALI EDIFICI DI CUI all'art. 10 L.R. 24/85

- TAV. BC 3 BENI CULTURALI EDIFICI Di CUI all'art. 10 L.R. 24/85

- TAV. BC 4 BENI CULTURALI EDIFICI Di CUI all'art. 10 L.R. 24/85

- TAV. BC 5 BENI CULTURALI EDIFICI Di CUI all'art. 10 L.R. 24/85

- TAV. BC 6 BENI CULTURALI EDIFICI Di CUI all'art. 10 L.R. 24/85

- TAV. BC 7 BENI CULTURALI EDIFICI Di CUI all'art. 10 L.R. 24/85

AMBITO SOGGETTO A SCHEDA PUNTUALE Sch. N. 01

Art. 38 - Zone agricole: DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, sono definiti:

- a) Fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti un'azienda agricola e inscrivibili, sia pure parzialmente, in un cerchio di 4000 metri di diametro, tra loro collegati da nesso funzionale tecnico-economico, sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Lg. Reg. 31 ottobre 1980 n. 88;
- b) Azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva, almeno pari a quella minima, così come previsto all'art. 3 della Lg. Reg. 24/85;
- c) Casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
- d) Annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti non intensivi (aziendali), l'acqua coltura, purché sia inserita nel contesto di un'azienda agricola;

- e) Insedimenti di tipo agro-industriale: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o al servizio dell'agricoltura;
- f) Aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e da annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di metri 100,
- g) Superficie minima del fondo: ai fini della determinazione della possibilità di edificazione di case di abitazione e non di annessi rustici, per i quali è sufficiente l'esistenza di un fondo rustico, le superfici minime del "fondo rustico", in rapporto alla qualità delle singole colture, sono quelle definite dall'art. 3 della Lg. Reg. 24/85;
- h) Impianti di acquacoltura: complesso di strutture organizzate per la produzione ittica non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico-,
- i) Strutture edilizie per lo stoccaggio delle deiezioni animali: sono tutte quelle "strutture" che vengono utilizzate per lo stoccaggio delle deiezioni animali (liquami e letame)
- 1) Area di pertinenza: territorio di servizio dell'insediamento adiacente e circostante al fabbricato;
- m) Area adiacente in senso funzionale: superficie non necessariamente contigua per i fabbricati che devono costituire un unico aggregato abitativo con altre costruzioni esistenti.

#### Art. 39 - Zone agricole: APPLICAZIONE DEL PIANO

Il Piano si applica al territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto, siano esse riferite alle destinazioni di zona o alle indicazioni delle tavole-schede.

#### Art. 40 - Zone agricole: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Le zone territoriali omogenee in cui il P.R.G. suddivide il territorio, previste dall'art. 17 della L. 6 agosto 1967 n. 765, sono quelle stabilite dall'art. 2 dei D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444, dalla L.R. 61/85 e dalla L.R. 24/85, in occasione di nuove zonizzazioni di tipo C2-C3 qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico intensivo si ritiene necessario di imporre, ai soli fini igienico sanitari, il rispetto delle distanze previste dal DGR 22.12.1989 n° 7949.

Zone E - Zone destinate ad usi agricoli.

Per tali zone il P.R.G. regola e disciplina gli interventi urbanistici e/o edilizi perseguendo le finalità di :  
- salvaguardare la destinazione agricola del suolo valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;

- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura-

- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione dell'attività agricola. Sulla base delle disposizioni di cui all'art. 11 della L. R. 24/85 e con il supporto dell'indagine agronomica, il territorio agricolo del Comune di Minerbe è stato suddiviso nelle seguenti sottozone individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto dei P.R.G.

E 2 - è costituita da aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

E 3 - trattasi di aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi, per scopi residenziali e limitatamente per scopi commerciali.

E 4 - aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

Edifici di pregio storico architettonico ambientale - Edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85.

#### Art. 41 - Zone agricole: SOTTOZONE AGRICOLE E2

##### DESTINAZIONI D'USO:

Nelle sottozone agricole E2 le destinazioni d'uso ammesse sono:

- la residenza;
- gli annessi rustici;
- gli allevamenti zootecnici;
- l'agriturismo come definito dalla L.R. 21/75 e successive modifiche ed integrazioni;
- attività produttive extra agricole, comunque compatibili con l'attività agricola e con la funzione residenziale;
- impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

##### INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Per le costruzioni esistenti, salvo quanto puntualmente previsto a mezzo scheda e tavola specifica per gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 e di cui agli articoli successivi, sono generalmente ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione;
- demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

- ampliamento fino ad un volume massimo compreso l'esistente di mc.800 (elevato a mc. 1.200 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 dall'entrata in vigore della L. R. n. 24/1985; l'edificio così ampliato potrà essere suddiviso in due alloggi per la stessa unità familiare.

Si precisa che la definizione del concetto di casa "stabilmente abitata" può essere ricondotta a quanto espresso nella Circolare della Regione Veneto n° 81 del 05.12.1979 che recita:

"Il legislatore regionale non ha inteso contrapporre alla "casa stabilmente abitata" l'immobile abbandonato, altrimenti avrebbe usato solamente la dizione "casa abitata" o "casa abitabile". Pertanto, anche se sono in corso di regolare fornitura i servizi di acqua, luce, gas, anche se vengono pagate regolarmente le imposte, non significa che la casa sia stabilmente abitata, in quanto il proprietario può dimorarvi in via transitoria. E' necessaria invece una stabilità duratura, anche se non perpetua e continua, tale da evidenziare la volontà del proprietario di fissarvi la propria residenza."

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio da ampliare sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

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

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'IPA, che rilascerà l'attestazione che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo.

Per gli edifici esistenti in fregio alle strade e alle zone umide, vincolate come inedificabili dal P.R.G.:

- la demolizione e ricostruzione è consentita in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della L.R. 24/85 nel rispetto delle norme sulla distanza dai confini e tra i fabbricati ed inoltre il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio con le possibilità di ampliamento fino a mc. 800,
- gli ampliamenti saranno autorizzati (fino ad un massimo di mc. 800) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte che dà origine al vincolo;
- **si precisa che l'ampliamento può avvenire in linea con il fabbricato esistente anche se internamente alla fascia di rispetto stradale.**

Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che il nuovo edificio considerato nella sua globalità risulti coerente nelle sue parti ed organicamente definito.

Le coperture degli ampliamenti devono rispettare le caratteristiche ed i materiali dell'edificio di riferimento, fatti salvi i casi di comprovato impegno e qualità architettonica.

In tutti gli interventi si devono adottare soluzioni tipologiche e formali coerenti con le caratteristiche tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e nel rispetto dei materiali tradizionalmente impiegati nell'edilizia rurale, in conformità quindi con quanto contemplato nell'art. 16 delle presenti norme.



Le abitazioni esistenti in zona agricola estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione determinata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85.

Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del commissionario per le nuove costruzioni, secondo quanto previsto all'art. 8 della L. R. n. 24/85.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

L'Ufficio Tecnico Comunale tiene un registro fondiario sul quale sono annotati i dati catastali dei terreni vincolati ed una planimetria su cui risultino tali aree vincolate a edifici costruiti nel territorio del Comune di Minerbe ed in quello dei Comuni vicini qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più Comuni.

L'ampliamento degli annessi rustici è in ogni caso assimilato alla costruzioni e ex novo e soggetto pertanto alle prescrizioni di cui all'art. 6 della L.R. n. 21/85.

#### INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE:

L'edificazione di residenze rurali è concessa alle seguenti condizioni:

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo (singolo o associato) e degli addetti all'azienda (coadiuvanti e/o dipendenti della stessa);
- 2) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo come definito dall'art. 2 della L.R. n. 24/85;
- 3) che sia istituito un vincolo di destinazione d'uso del fabbricato, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- 4) che il fondo rustico, costituito dall'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda ed inscrivibile, sia pur parzialmente, in un cerchio di 4.000 m. di diametro, ovvero collegati tra loro con un nesso funzionale tecnico-economico sulla base di un piano di sviluppo aziendale approvato ai sensi della L.R. n. 88/80, presenti, in rapporto alle qualità delle singole colture, le superfici minime di cui all'art. 3 punto 3 della L.R. n. 24/85.

All'atto del rilascio della concessione edilizia sul fondo di pertinenza di cui al precedente comma deve essere istituito, a cura del concessionario, un vincolo di "non edificazione" trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. L'Ufficio Tecnico Comunale annoterà in vincolo sul registro fondiario e sulla planimetria come precedentemente descritti nel presente articolo.

Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive delle nuove edificazioni devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale in conformità quindi con quanto contemplato nell'art. 16 delle presenti norme.

In occasione di insediamenti abitativi, qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico intensivo, si ritiene necessario di imporre, ai soli fini igienico sanitari, il rispetto delle distanze previste dal DGR 22.12.1989 n° 7949.

#### ANNESI RUSTICI:

La costruzione di annessi rustici, di cui al punto e) dell'art. 2 della L.R. n. 24/85, è ammessa solo per l'imprenditore agricolo e nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico solo nel caso quest'ultimo sia superiore ai 10.000 mq..

Tali limiti possono essere superati solo se l'annesso rustico è riconosciuto necessario all'interno di un piano aziendale conforme ad un piano zonale agricolo, o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Regionale per l'agricoltura ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 24/85;

E' obbligatorio recuperare gli annessi rustici esistenti prima di ottenerne la concessione per ampliamenti e nuove costruzioni.

Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive devono essere in armonia , per quanto compatibile con la diversa destinazione d'uso, con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione degli annessi rustici è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI:

Gli allevamenti zootecnici sono distinti sia ai sensi della L. R.n. 24/85, che ai sensi della D.G.R. n. 7949/89.

Ai sensi della L. R.n. 24/85 gli allevamenti sono classificati in due categorie: gli allevamenti non intensivi e quelli intensivi.

I fabbricati ad uso allevamento non intensivo sono degli annessi rustici e quindi possono essere realizzati nel rispetto del rapporto di copertura, previsto per gli stessi annessi rustici, mentre i fabbricati per allevamenti intensivi devono rispettare quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 24/85 e precisamente: "... avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%..."

Gli allevamenti sono inoltre classificati e ciò per il rispetto delle distanze da mantenere nella loro edificazione, in insediamenti civili e insediamenti produttivi, ai sensi della D.G.R. 7949/89. Un allevamento zootecnico è un insediamento civile quando si verificano le condizioni enunciate di seguito:

- il peso vivo animale, per ettaro di superficie aziendale, è inferiore ai 40 quintali;
- le dimensioni assolute dell'allevamento sono inferiori agli equivalenti in peso di 150 U.C.G.B. (unità di capo grosso bovino);
- le dimensioni assolute, e ciò a prescindere dal peso vivo animale per unità di superficie aziendale, sono inferiori a 75 U.C.G.B. (unità di capo grosso bovino) o di 200 U.C.G.S. (unità di capo grosso suino).

Quando le condizioni sopra riportate non si verificano, l'allevamento è un insediamento produttivo e devono essere rispettate le distanze previste dalla D.G.R. 7949/89 e sue eventuali modifiche o integrazioni.

Tutti gli allevamenti di animali ed i relativi manufatti per l'eventuale stoccaggio delle deiezioni animali, che non rientrano nel campo di applicazione della D.G.R. 7949/89 compresi gli 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 dovranno sorgere rispettando le seguenti distanze:

- ml. 70 dalle zone A, B, C, F
- ml. 50 dalle residenze civili concentrate;
- ml. 50 dalle residenze civili sparse diverse da quella del conduttore;
- ml. 20 dalla residenza del conduttore,
- ml. 20 dalle strade;
- ml. 10 da pozzi di approvvigionamento idrico ad uso non pubblico;
- ml. 10 da corsi d'acqua.

Nelle zone di rispetto delimitate ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 236/88, non possono essere insediati nuovi allevamenti.

#### SERRE:

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti previsti all'art. 6 della L.R. 24/85.

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 dei 50% del fondo di proprietà o di disponibilità se non ammesse nei limiti di un rapporto di copertura dei 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497, senza le limitazioni riguardanti gli annessi rustici di cui all'art. 6 L.R. 24/85.

#### INDICI STEREOMETRICI PER L'EDIFICAZIONE:

- Densità edilizia territoriale: da valutarsi in funzione delle caratteristiche dell'intervento richiesto.
- Densità edilizia territoriale: da valutarsi in funzione delle caratteristiche dell'intervento richiesto.
- Superficie minima del lotto: da valutarsi in funzione delle caratteristiche dell'intervento richiesto.
- Indice di copertura: da valutarsi in funzione delle caratteristiche dell'intervento richiesto.
- Numero dei piani: massimo 2 fuori terra oltre all'eventuale piano seminterrato.
- Altezza massima: non può superare i 7,50 mt.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5,00 mt.; è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 mt., salvo le indicazioni grafiche della zonizzazione.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 mt.; è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di fabbricati preesistenti.

Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nei casi di formazione di un Piano Urbanistico Attuativo preventivo con previsioni planivolumetriche, ai sensi della L.R. n.61/85.

Art. 42 - Zone agricole; SOTTOZONE AGRICOLE E3

Eliminato: \_

DESTINAZIONI D'USO:

Nelle sottozone agricole E3 le destinazioni d'uso ammesse sono:

- la residenza,
- gli annessi rustici,
- gli allevamenti zootecnici;
- l'agriturismo come definito dalla L.R. 21/75 e successive modifiche ed integrazioni ,
- Attività produttive extra agricole, comunque compatibili con l'attività agricola e con la funzione residenziale;
- impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Per le costruzioni esistenti, salvo quanto puntualmente previsto a mezzo scheda e tavola specifica per gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 10 della L. R. 24/85 e di cui agli articoli successivi, sono generalmente ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione;
- demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- ampliamento fino ad un volume massimo compreso l'esistente di mc.800 (elevato a mc. 1.200 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 dall'entrata in vigore della L.R. n. 24/85; l'edificio così ampliato potrà essere suddiviso in due alloggi per la stessa unità familiare.

Si precisa che la definizione del concetto di casa "stabilmente abitata" può essere ricondotta a quanto espresso nella Circolare della Regione Veneto n° 81 del 05.12.1979 che recita:

"Il legislatore regionale non ha inteso contrapporre alla "casa stabilmente abitata" l'immobile abbandonato, altrimenti avrebbe usato solamente la dizione "casa abitata" o "casa abitabile". Pertanto, anche se sono in corso di regolare fornitura i servizi di acqua, luce, gas, anche se vengono pagate regolarmente le imposte, non significa che la casa sia stabilmente abitata, in quanto il proprietario può dimorarvi in via transitoria. E' necessaria invece una stabilità duratura,

anche se non perpetua e continua, tale da evidenziare la volontà del proprietario di fissarvi la propria residenza.”

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio da ampliare semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

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

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'IPA, che rilascerà l'attestazione che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo.

Per gli edifici esistenti in fregio alle strade e alle zone umide, vincolate come inedificabili dal P.R.G.:

- la demolizione e ricostruzione è consentita in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della L.R. n. 24/85 nel rispetto delle norme sulla distanza dai confini e tra i fabbricati ed inoltre il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio con le possibilità di ampliamento fino a mc. 800;
- gli ampliamenti saranno autorizzati (fino ad un massimo di mc. 800) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte che dà origine al vincolo.

Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che il nuovo edificio considerato nella sua globalità risulti coerente nelle sue parti ed organicamente definito.

Le coperture degli ampliamenti devono rispettare le caratteristiche ed i materiali dell'edificio di riferimento, fatti salvi i casi di comprovato impegno e qualità architettonica.

In tutti gli interventi si devono adattare soluzioni tipologiche e formali coerenti con le caratteristiche tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e nel rispetto dei materiali tradizionalmente impiegati nell'edilizia rurale.

Le abitazioni esistenti in zona agricola estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione determinata ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.24/85.

Eliminato:

Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo quanto previsto all'art. 8 della L. R. n.24/85.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

L'Ufficio Tecnico Comunale tiene un registro fondiario sul quale sono annotati i dati catastali dei terreni vincolati ed una planimetria su cui risultino tali aree vincolate a edifici costruiti nel territorio del Comune di Minerbe ed in quello dei Comuni vicini qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più Comuni.

L'ampliamento degli annessi rustici è in ogni caso assimilato alla costruzione ex novo e soggetto pertanto alle prescrizioni di cui all'art. 6 della L.R. n. 24/85.

#### INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE:

L'edificazione di residenze rurali è concessa alle seguenti condizioni:

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo (singolo o associato) e degli addetti all'azienda (coadiuvanti e/o dipendenti della stessa),
- 2) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo come definito dall'art. 2 della L.R. 24/85;
- 3) che sia istituito un vincolo di destinazione d'uso del fabbricato, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- 4) che il fondo rustico, costituito dall'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda ed inscrivibile, sia pur parzialmente, in un cerchio di 4.000 m. di diametro, ovvero collegati tra loro con un nesso funzionale tecnico-economico sulla base di un piano di sviluppo aziendale approvato ai sensi della L.R. 88/80, presenti, in rapporto alle qualità delle singole colture, le superfici minime di cui all'art. 3 punto 3 della L. R. 24/85.

All'atto del rilascio della concessione edilizia sul fondo di pertinenza di cui al precedente comma deve essere istituito, a cura del concessionario, un vincolo di "non edificazione" trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. L'Ufficio Tecnico Comunale annoterà in vincolo sul registro fondiario e sulla planimetria come precedentemente descritti nel presente articolo.

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

- a) il fondo sia, già alla data dei 31 dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la sua famiglia;
- b) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dall'art. 3 lettere a), b), c), d), e) della L.R. n.24/85 ed almeno pari a quella minima prevista nei casi di cui all'art. 3 lettere f), g) della medesima Legge Per i fondi rustici con diversa qualità colturale, la superficie è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri di cui sopra, un'edificazione non inferiore a un volume di mc. 600.

A maggior chiarimento si precisa che ai fini del calcolo della cubatura minima di 600 mc le superfici delle colture di cui alle lettere a,) b), c), d), e) andranno moltiplicate per tre, quelle di cui alle lettere f), g) andranno moltiplicate per uno.

- c) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di 1.200 mc. e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
- d) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare dei richiedente fermo restando l'obbligo del vincolo di "non edificazione" per i terreni del fondo di cui alla lettera b) del presente articolo.

Le caratteristiche tipologiche, formati e costruttive delle nuove edificazioni devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

In occasione di insediamenti abitativi, qualora si sia già in presenza di un insediamento produttivo, sarà necessario di imporre, ai soli fini igienico sanitari, il rispetto delle distanze previste da DGR 22.12.1989 n° 7949.

#### ANNESI RUSTICI:

La costruzione di annessi rustici, di cui al punto e) dell'art. 2 della L.R. n. 24/85, è ammessa solo per imprenditore agricolo e nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dei 5% del fondo rustico solo nel caso quest'ultimo sia superiore ai 10.000 mq..

Tali limiti possono essere superati solo se l'annesso rustico è riconosciuto necessario all'interno di un piano aziendale conforme ad un piano zonale agricolo, o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Regionale per l'agricoltura ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 24/85;

E' obbligatorio recuperare gli annessi rustici esistenti prima di ottenerne la concessione per ampliamenti e nuove costruzioni.

La realizzazione di annessi rustici è ammessa entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive devono essere in armonia , per quanto compatibile con la diversa destinazione d'uso, con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione degli annessi rustici è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI:

Gli allevamenti zootecnici sono distinti sia ai sensi della Lg. Reg. 24/85, che ai sensi della D.G.R. 794/89.

Ai sensi della Lg. Reg. 24/85 gli allevamenti sono classificati in due categorie: gli allevamenti non intensivi e quelli intensivi.

I fabbricati ad uso allevamento non intensivo sono degli annessi rustici e quindi possono essere realizzati nel rispetto del rapporto di copertura, previsto per gli stessi annessi rustici, mentre i fabbricati per allevamenti intensivi devono rispettare quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 24/85 e precisamente: "... avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%..."

Gli allevamenti sono classificati e ciò per il rispetto delle distanze da mantenere nella loro edificazione, in insediamenti civili e insediamenti produttivi, ai sensi della D.G.R. 7949/89. Un allevamento zootecnico è un insediamento civile quando si verificano le condizioni enunciate di seguito:

- il peso vivo animale, per ettaro di superficie aziendale, è inferiore ai 40 quintali;
- le dimensioni assolute dell'allevamento sono inferiori agli equivalenti in peso di 150 U.C.G.B. (unità di capo grosso bovino);

- le dimensioni assolute, e ciò a prescindere dal peso vivo animale per unità di superficie aziendale, sono inferiori a 75 U.C.G.B. (unità di capo grosso bovino) o di 200 U.C.G.S. (unità di capo grosso suino).

Quando le condizioni sopra riportate non si verificano, l'allevamento è un insediamento produttivo e devono essere rispettate le distanze previste dalla D.G.R. 7949/89 e sue eventuali modifiche o integrazioni.

Tutti gli allevamenti di animali ed i relativi manufatti per l'eventuale stoccaggio delle deiezioni animali, che non rientrano nel campo di applicazione della D.G.R. 7949/89 compresi gli 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 ed odori molesti dovranno sorgere rispettando le seguenti distanze:

- ml. 70 dalle zone A,B,C,F;

- ml. 50 dalle residenze civili concentrate;

- ml. 50 dalle residenze civili sparse diverse da quella del conduttore;

- ml. 20 dalla residenza del conduttore-;

- ml. 20 dalle strade;

- ml. 10 da pozzi di approvvigionamento idrico ad uso non pubblico,

- ml. 10 da corsi d'acqua nelle zone di rispetto delimitate ai sensi dell'art. 6 dei D.P.R. n. 236/88, non possono essere insediati nuovi allevamenti.

#### SERRE:

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti previsti all'art. 6 della L.R. 24/85.

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 dei 50% del fondo di proprietà o di disponibilità sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura dei 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497, senza le limitazioni riguardanti gli annessi rustici di cui all'art. 6 L.R. 24/85.

#### INDICI STEREOMETRICI PER L'EDIFICAZIONE:

- Densità edilizia territoriale : da valutarsi in funzione delle caratteristiche dell'intervento richiesto.

- Densità edilizia territoriale : da valutarsi in funzione delle caratteristiche dell'intervento richiesto.

- Superficie minima del lotto: da valutarsi in funzione delle caratteristiche dell'intervento richiesto.

- Indice di copertura: da valutarsi in funzione delle caratteristiche dell'intervento richiesto.

- Numero dei piani: massimo 2 fuori terra oltre all'eventuale piano seminterrato.

- Altezza massima: non può superare i 7,50 mt.



- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5,00 mt.; è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 mt., salvo le indicazioni grafiche della zonizzazione.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 mt.; è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di fabbricati preesistenti.

Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nei casi di formazione di un Piano Urbanistico Attuativo preventivo con previsioni planivolumetriche, ai sensi della L.R. n.61/85.

Art. 43-Zone agricole : SOTTOZONE AGRICOLE E4

DESTINAZIONI D'USO:

Dal P.T.R.C. art. 23 punto c. " Gli interventi nelle zone E4".

Le zone E4 riguardano i centri rurali e quindi anche tutti i nuclei di antica origine (borgate, contrade, ecc), che costituiscono il presidio storico, del territorio rurale; sono da promuovere ed incentivare le operazioni di recupero dell'esistente, mentre le eventuali espansioni volte a soddisfare il documentato fabbisogno residenziale locale e l'installazione di nuovi servizi, dovranno essere commisurate alla dimensione dell'insediamento e non alterare il rapporto tra tipologie edilizie ed elementi di supporto che determinano la morfologia urbanistica complessiva.

Vanno quindi di norma evitate le espansioni a blocco, nazionalizzando invece lo sviluppo lineare lungo le strade di servizio esistenti, purché non interessate da traffico di scorrimento esterno.

Nelle sottozone E4 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza
- b) accessori per la residenza (garages, lavanderie, cantine, dispense, ecc.)
- c) artigianato di servizio rapportato all'attività agricola (officine meccaniche per mezzi agricoli, ecc.)
- d) bar e piccole trattorie
- e) Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone E4 sono insediabili esclusivamente esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art.7 della L.R. n. 15/2004) per la vendita al minuto di prodotti di prima necessità (generi alimentari, tabaccherie, cartolerie, rivendite giornali, ecc.).

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, in fase di richiesta di concessione edilizia, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,40 mq/mq di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

Per le destinazioni di cui ai punti c) e d), si prevede l'obbligo di reperire aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici nella misura minima di 0,80 mq. da vincolare a destinazione d'uso pubblico con apposita convenzione con il Comune.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Per le costruzioni esistenti nelle sottozone E4 sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione straordinaria ed ordinaria;

- restauro;

- ristrutturazione;

- demolizione e ricostruzione in loco nel rispetto dei parametri delle nuove costruzioni riportati di seguito.

Gli edifici residenziali esistenti all'atto dell'approvazione del Piano regolatore possono essere ampliati fino al raggiungimento di una volumetria massima pari a mc. 800 anche con l'aumento delle unità abitative.

Nessun ampliamento potrà essere consentito per gli edifici che abbiano già raggiunto la volumetria massima ammessa di cui sopra.

Nel caso di edifici esistenti in fregio alle strade o alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.R.G. vigente, gli ampliamenti saranno autorizzati nei limiti delle norme di cui sopra, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte che dà origine al vincolo. L'operazione descritta può essere consentita solo dopo la schedatura degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo che deve avvenire tramite variante urbanistica, secondo la L.R. n. 24/1985.

In tutti gli interventi si devono adottare soluzioni tipologiche e formali coerenti con le caratteristiche tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali impiegati, ed in conformità con quanto contemplato nelle presenti Norme di Attuazione.

La concessione degli ampliamenti volumetrici è subordinata alla realizzazione dei servizi tecnologici e primari mancanti.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE:

Nella sottozona omogenea E4 sono ammesse nuove costruzioni residenziali solo di tipo unifamiliare per un volume massimo di mc. 600, oppure bifamiliare per un volume massimo di mc.1200 su aree direttamente collegate al sistema della viabilità pubblica, libere, o liberate a seguito di demolizioni.

Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive delle nuove edificazioni devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale ed in conformità con quanto contemplato nelle presenti Norme di Attuazione (art. 16).

La concessione delle nuove costruzioni residenziali è subordinata alla realizzazione dei servizi tecnologici e primari mancanti.

INDICI STEREOMETRICI PER L'EDIFICAZIONE:

- Indice di copertura: deve essere inferiore al 25% dell'area di pertinenza intesa come la superficie del lotto di proprietà e campito nella sottozona E4.
- Numero dei piani: massimo 2 fuori terra oltre all'eventuale piano seminterrato.
- Altezza massima: non può superare i 7,50 mt.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5,00 mt.; è ammessa minore distanza

previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 mt., salvo le indicazioni grafiche della zonizzazione.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 mt.; è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di fabbricati preesistenti.

Per ogni sottozona E4 si dovrà fare riferimento allo specifico cartiglio.

Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nei casi di formazione di un Piano Urbanistico Attuativo preventivo con previsioni planivolumetriche, ai sensi della L.R. n.61/85.

#### Art. 44-Zone agricole : SOTTOZONE AGRICOLE E2-E3-E4 NORME COMUNI

##### APPLICAZIONE DEI PARAMETRI VOLUMETRICI E DI SUPERFICIE PER DIVERSE SOTTOZONE:

Ai fini dell'applicazione dei parametri volumetrici e di superficie previsti nella sottozona territoriale omogenea agricola, nel caso di aziende con terreni ricadenti in più sottozone, la superficie minima (e i relativi indici di densità edilizia) vengono computati con i parametri previsti per la sottozona in cui si andrà a realizzare l'intervento.

##### NUOVE STRADE E NUOVI ACCESSI:

Per il collegamento degli aggregati abitativi alla viabilità pubblica si devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri), qualora questo non fosse possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.

La creazione di nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità al fine di una più razionale organizzazione del fondo rustico.

##### AREE A VERDE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI DELLE ZONE AGRICOLE:

Il progetto relativo ad ogni fabbricato rurale dovrà essere corredato di appositi elaborati che prevedano la sistemazione a verde delle relative aree di pertinenza, con l'indicazione delle specie autoctone e/o naturalizzate.

##### SALVAGUARDIA PER FILARI ALBERATI, FOSSI E CANALI:

Dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando combinazioni non indispensabili alla funzionalità del fondo.

##### GUIDA PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA:

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

I soggetti che fruiranno degli interventi ai precedenti articoli relativi alle zone agricole, sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni, dovranno inoltre rispettare nella progettazione edilizia le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali di seguito descritte in applicazione al 30 comma dell'art. 10 della L.R. 24/85.

- 1) I nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato.  
Gli eventuali movimenti di terra non dovranno alterare l'originaria orografia e saranno finalizzati esclusivamente al ristabilimento del corretto deflusso delle acque.
- 2) La pianta finale del fabbricato dovrà essere in generale rettangolare o composta da un insieme di rettangoli tra loro omogeneamente aggregati, prediligendo un rapporto tra lunghezza e larghezza maggiore o uguale a 1,5.
- 3) L'altezza dei fabbricati residenziali non potrà superare i ml. 7,50 e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di piano abitabile dovrà essere contenuta entro ml. 6,80- per gli ampliamenti tali quote dovranno corrispondere a quelle attigue esistenti.
- 4) Il tetto per le nuove costruzioni dovrà essere a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore o a padiglione e comunque con pendenza contenuta tra il 30 ed il 40%
- 5) Per i fabbricati residenziali la forometria dovrà essere eseguita con aperture rettangolari, con lato lungo verticale e con rapporto tra altezza e larghezza di circa 1,5. Eccezionalmente si potranno eseguire aperture di forma diversa purché giustificate da un'analisi storico/critica esauriente, ed in ogni caso del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti e negli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85; le finestre potranno essere riquadrate esternamente da stipiti in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5 per una larghezza da 8 a 12 cm., le porte esterne avranno in genere il lato orizzontale superiore allineato con quello delle finestre.
- 6) Sono vietati i poggioni e le scale a giorno. Sono ammesse le logge rientranti.
- 7) La cornice di gronda di nuova costruzione potrà sporgere dalle murature di una misura compresa tra i 20 e i 40 cm. e nei fabbricati residenziali dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature.
- 8) Il canale di gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino agli spigoli del fabbricato; sia per il canale di gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica o della lamiera zincata non verniciata.
- 9) Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno naturale o verniciato. E' vietato l'uso di persiane avvolgibili, indipendentemente dai materiali usati. Gli scuri dovranno essere in legno pieno, a due o a quattro ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno. Le porte ed i portoni d'ingresso saranno in legno, e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti di finestra.

Sono assolutamente vietati portoncini in metallo e vetro. Sono ammesse porte in ferro esclusivamente per le centrali termiche quando ciò sia prescritto da norme di legge o di regolamento.

10) I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore a ml. 0,40 e comignolo di semplice fattura, prolungato almeno fino alla quota del colmo del tetto con lastra terminale di chiusura piana delimitato spessore, o comunque copertura in coppi a due falde.

11) Il materiale esterno da usare sarà l'intonaco con colore incorporato oppure intonaci a civile tinteggiati con colori a base di calce, sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmo o altri materiali. I colori da usare saranno le tinte pastello preferibilmente in colori ocra gialla e rossa, e varie tonalità dell'avorio, esclusi i grigi, i verdi e gli azzurri, con risalto di tono più scuro per il colore degli infissi.

12) Recinzioni: le recinzioni fronte stradale dovranno essere realizzate preferibilmente con siepe continua o con rete e/o profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di 50 cm. per un'altezza totale di ml. 1,5. A delimitazione dell'aggregato abitativo sono consentite strutture come sopra, con altezza di 2,00 ml. lungo il confine, con esclusione del fronte stradale dove l'altezza dovrà essere pari a ml. 1,50.

Sono ammesse recinzioni di sasso e/o mattoni a vista; per il restauro e/o ristrutturazione tutti gli edifici esistenti dovranno essere uniformati, per quanto possibile alle presenti norme.

13) Annessi rustici: nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati materiali adeguati al contesto dell'ambiente agricolo.

Sono ammesse deroghe ad alcuni parametri sopra citati nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, allo scopo di migliorare l'intervento globale e di unificare la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento e nel caso di rilevante impegno architettonico.

Materiali e finiture diversi saranno di volta in volta consentiti, su conforme parere della Commissione Edilizia, per provate esigenze di carattere produttivo e di funzionalità dei singoli interventi, fermo restando l'obbligo del mantenimento delle caratteristiche di edilizia rurale, per un corretto inserimento dell'immobile nell'ambiente.

Interventi diversi da quelli sopra citati o interessanti più corpi di fabbrica, potranno essere previsti a seguito di presentazione di Piani di Recupero di cui all'art. 15 della L.R. 61/85.

Per ogni intervento edilizio previsto entro un raggio di ml. 100 da manufatti di carattere storico e/o ambientale, di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 così come individuati nella cartografia di Piano, ad esclusione delle aree in cui è vietata l'edificazione come da art. 20 delle presenti norme e come individuate nelle tavole di Piano, la domanda deve essere corredata da una relazione, costituita da un testo scritto e da un'ampia ed esaustiva documentazione grafica e fotografica, volta ad illustrare e ad evidenziare quali nuovi rapporti questo progetto istituisca con l'ambiente circostante.

EDIFICI ESISTENTI NELLE FASCE DI PROTEZIONE STRADALE:

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - b) dotazioni di servizi igienici e copertura di scala interne esterne;
  - c) ampliamento delle destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc., nei limiti e con le modalità di cui all'art. 4, commi quarto e quinto L.R. 24/85; è ammesso l'aumento del numero delle unità abitative;
  - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
- Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Art. 45 - ZONE AGRICOLE: EDIFICI DI CUI ALL'ART.10 DELLA L.R. 24/85

NORME DI CARATTERE GENERALE:

Riguarda le parti di territorio interessate da corti, colmelle e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine che conservano, nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e nei rapporti fra edilizia- servizi-viabilità, nelle strutture edilizie e nella forma urbana, i segni di una formazione remota con proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante le aree funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificio viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi ed elaborati specifici attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi e di progetto facenti parte della Variante al Piano Regolatore elaborata ai sensi della L.R. 24/85. Nel caso in cui negli ambiti interessati dalle corti siano presenti allevamenti di carattere intensivo (vedi Bene Culturale 5 e Bene Culturale 6), si precisa che tali attività dovranno essere necessariamente trasferite, in quanto incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse per il bene culturale.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI FINO ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO:

Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi di protezione da 1 a 4 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi di manutenzione straordinaria;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo

La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio a mezzo dei predetti lavori deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione delle singole parti se necessario.

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale-tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative.

Si precisa che, con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Sovrintendenza ai Beni Ambientati e Architettonici.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 01 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per gli edifici classificati con il grado di protezione 5 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano, oltre gli interventi di cui ai punti a),b),c), anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici classificati con il grado di protezione 6 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.

Per gli edifici classificati con grado di protezione 7 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.

Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione.

Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrare come aree d'interesse paesaggistico ed ambientale con edifici esistenti privi di grado di protezione.

All'interno di queste aree è ammesso fino all'approvazione degli strumenti attuativi la sola manutenzione ordinaria, ad esclusione di quanto previsto nell'art. 24 delle presenti norme.

GRADI DI PROTEZIONE:

Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicitato:

- grado di protezione 1: (Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessa la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna);
- grado di protezione 2: (Edifici di valore storico ed artistico, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico senza investire la totalità dei fabbricati stessi);
- grado di protezione 3: (Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dei valori morfologici);
- grado di protezione 4: (Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio);
- grado di protezione 5: (Edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni);
- grado di protezione 6: (Edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato ma il cui assetto risulta in sé compatibile col tessuto circostante);
- grado di protezione 7: (Edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione in quanto elementi di degrado urbanistico).

#### CATEGORIE DI INTERVENTO:

##### 01) RESTAURO FILOLOGICO (per gli edifici con grado di protezione 1)

Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale, vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali ed Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento mira alla conservazione della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati e sistemati ad orto e giardino, ecc.) nonché tutti gli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente con essa.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collassate o demolite, non escludendo la possibilità di utilizzare materiali e tecnologie che ne denunciino la



contemporaneità: non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, sia di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica.

Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore dei D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità. L'intervento di restauro interessa anche manufatti e opere nonché tutti i reperti di valore storico documentativo e monumentale, per essi si prevede la conservazione integrale.

Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

02) RISANAMENTO CONSERVATIVO (per gli edifici con grado di protezione 2)

Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.

L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originali verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione-.
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario:
  - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
  - n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
  - o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
  - p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore dei D.M. 05.07.0975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
  - q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioni o terrazze.

03) RESTAURO PROPOSITIVO (per gli edifici con grado di protezione 3)

Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici, per i quali è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria, che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna.

E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.

L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli amenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio,
- e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario,
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.0975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.

q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio .

r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma e dimensione e contorni- tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno ed all'esterno; la cornice di gronda- la zoccolatura; i marcapiani- le lesene e tutti gli elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

E' possibile inoltre realizzare dei soppalchi in strutture mobili in legno o in ferro con relativo impianto distributivo.

#### 04) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (per gli edifici con grado di protezione 4)

Riguarda edifici e strutture murarie di valore ambientale che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino ( laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unicamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile;

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).

b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota di imposta originaria di 50 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni,'in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti;

Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;

g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti-;

h) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata.

l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;

m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.

o) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

#### 05) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (edifici con grado di protezione 5)

Riguarda edifici senza particolare interesse storico-artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali

l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc. ).

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili,
- b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi ; dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondolato, ecc.
- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;
- d) serramenti ed infissi esterni: dovranno essere di norma di legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc.  
Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro.  
E' fatto divieto utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc. le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze.  
E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;
- e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere evitate.  
Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra dei tipi e posti in opera secondo la tradizione;  
E' fatto assoluto divieto di utilizzare graniti, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.
- g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo.

Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm.) E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre e fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit, cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme della tradizione locale.

Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

#### 06) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 6)

Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nella trama dell'edificato storico in modo tale che una eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa.

La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto del complesso edilizio originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione del volume compatibile con il tessuto circostante.

Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado di protezione superiore.

Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 5.

#### 07) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 7)

Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nel Piano è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

#### AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE CON EDIFICI ESISTENTI PRIVI DI GRADO DI PROTEZIONE:

Riguarda aree, edifici, parti di edifici o manufatti in genere ricadenti all'interno dell'ambito di pertinenza dei complessi edificati di cui al presente articolo (edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85), privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, di cui non è riconoscibile il carattere di superfetazione, per i quali è prescritta la demolizione e ricostruzione con traslazione del volume, assoggettando l'ambito d'intervento ad apposito Piano di Recupero.

Tali ambiti sono stati individuati negli elaborati grafici di progetto allegati. Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza di concessione edilizia. Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali ma sempre in aderenza con il progetto generale. L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, ecc. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica, allargamenti viari, ecc. In sede di strumento attuativo i volumi non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2, 3 per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4, 5, 6 che insistono nel medesimo perimetro di Piano Attuativo.

#### NORME SPECIFICHE PER IL BENE CULTURALE N. 4:

Gli edifici individuati nelle schede di analisi e nella relativa tavola di progetto allegata individuano il Bene Culturale n. 4 il quale merita una trattazione specifica data la particolare funzione e destinazione d'uso degli edifici compresi all'interno dell'ambito evidenziato nella tavola specifica.

Gli edifici individuati nelle schede n. 4/5/6/8/9 costituiscono la sede, con i relativi servizi, di un'attività di elettronica industriale di notevole importanza per il territorio comunale, sia per l'indotto occupazionale (circa 40/50 addetti), sia per i rapporti che tale attività, per le proprie esigenze produttive, mantiene soprattutto con il settore delle telecomunicazioni.

Gli edifici individuati nelle schede n. 8 e 9 costituiscono i laboratori dove avviene la progettazione, l'assemblaggio ed il collaudo dei macchinari prodotti dalla ditta, per tali edifici di recente costruzione non soggetti a nessun grado di protezione, si riconosce lo stato di fatto, ammettendo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso in cui si volesse procedere alla traslazione dei volumi interessati (edifici n. 8 e 9) con rilocalizzazione idonea nel sito come previsto da art. 24 delle presenti norme, la perimetrazione dell'ambito del Bene Culturale dovrà essere assoggettata a strumento urbanistico attuativo finalizzato alla riqualificazione ambientale complessiva.

#### INTERVENTI COORDINATI:

Le tavole di progetto indicano i limiti entro i quali sono prescritti interventi coordinati relativi a più



organismi edilizi prospettanti sulle superfici scoperte di pertinenza dei Beni Culturali stessi e per i quali l'intervento di modifica delle facciate deve risultare compatibile con gli edifici compresi nei limiti di cui sopra.

Gli edifici per i quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento dei fori) dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche un prospetto d'insieme dei fabbricati compresi nei limiti dell'intervento coordinato, dal quale risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

#### MODI DI ATTUAZIONE:

Ciascuna unità edilizia con specifico grado di protezione, costituisce Unità Minima d'intervento: il rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie può dunque essere consentito solo quando la investono nella sua totalità.

In casi particolari, individuati puntualmente nelle tavole di Piano, l'unità minima di intervento può comprendere più unità edilizie.

Nel caso di strumenti urbanistici attuativi obbligatori (Piano di Recupero), l'unità minima d'intervento corrisponde all'ambito di Piano di Recupero, come evidenziato negli elaborati grafici di progetto.

#### DESTINAZIONI D'USO:

Per gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 61/85, individuati nelle schede e nelle tavole di Piano, è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale ed attività direzionali ed economiche connesse nel caso in cui la nuova destinazione non sia "radicalmente incompatibile con le caratteristiche di zona" (art. 92 della L.R. 61/85). Per gli edifici con destinazioni d'uso residenziale ed attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

##### 1) edifici con grado di protezione 1 e 2 sono ammesse:

funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico degli edifici; residenza ed attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore degli edifici;

##### 2) edifici con grado di protezione da 3 a 5

- è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, funzioni pubbliche ed attività del terziario superiore;

- è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso

- dei piani terreno ad attività commerciali ed artigianato di servizio

- dei piani primo ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolenti.

##### 3) edifici con grado di protezione 6:

sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

Qualora l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso, la concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

UTILIZZO DEI SOTTOTETTI:

E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti ai fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici e l'altezza minima interna dovrà essere non inferiore a ml. 2,30, altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili.

Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per realizzare terrazze.

Sono consentiti invece lucernari con dimensioni massime 1,00x1,00 per edifici con grado di protezione 4,5,6 tali aperture di aerazione devono avere nel loro complesso superficie pari ad 1/8 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE:

Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione delle proprietà, di marginazione stradale, di contenimento dei terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contésto ambientale tali da consigliare la foro conservazione e/o ripristino secondo la tradizione e con la tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o rivelassero in seguito a disintonacatura, una tessitura muraria caratteristica vanno conservate e/o ripristinate a vista e risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale. Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

AREE INEDIFICABILI:

Riguarda gli spazi già oggi inediticati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.
- b) pavimentate in acciottolato, lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali, mattoni in laterizio, ghiaino.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime dei fabbricati con grado di protezione 5 e 6.

L'impiego dei materiali sarà determinato sulla base di precise indagini storiche svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

#### INTERVENTI DIRETTI:

L'intervento diretto è previsto nei seguenti casi:

- per gli edifici soggetti a grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 secondo le modalità già indicate nella specifica normativa;
- per gli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico ambientale con edifici esistenti privi di grado di protezione, nel caso della semplice demolizione senza ricostruzione degli edifici privi di grado di protezione.

#### INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO:

L'intervento con strumento attuativo è previsto per il recupero di edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico ambientale comprese negli ambiti dei complessi edificati ed evidenziato negli elaborati di Piano.

Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza di concessione edilizia. Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali ma sempre in aderenza con il progetto generale.

In questi ambiti d'intervento sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità le aree individuate come "superficie scoperta pavimentata" e "superficie scoperta a verde.

#### Art. 46 - Zone agricole: NORME PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

Tutti gli interventi di nuova costruzione devono attenersi alla normativa di seguito riportata:

A) COPERTURE: la copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, deve correttamente uniformarsi al sistema di coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Il manto di copertura deve essere realizzato con l'uso di tegole di laterizio a canale, con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cemento, lastre di cemento-amianto, lamiera, ecc.) eccettuato l'uso di minime superfici di materiali diversi quali rame, vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Per strutture di servizio quali magazzini e ricoveri animali è ammesso l'utilizzo di altro materiale per il manto di copertura che risulti comunque adeguato al contesto dell'ambiente agricolo.

Coperture piane, eccetto i terrazzi, devono essere ricondotte al tipo a falde. Sulla copertura possono realizzarsi abbaini escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

E' vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

**B) CORNICIONI E PLUVIALI:** negli interventi di nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali rispettando le sporgenze tradizionali.

I cornicioni sui fronti che in pianta risultino spezzati devono seguirne l'andamento.

**C) COMIGNOLI E CAMINETTI:** i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge di cui al successivo punto D).

**D) LOGGE:** negli interventi di nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiosi sporgenti a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solo delle porte-finestre.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

**E) PARAPETTI E RECINZIONI:** sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- le ringhiere in ferro che non siano a disegno semplice;
- i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento;
- parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

**F) FINESTRE:** negli interventi di nuova costruzione i fori di facciata devono essere considerati come semplici bucaure nel parametro murario, senza l'impiego di cornici.

Possono essere usati stipiti in pietra o tufo.

I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di oblò, finestre ad arco e simili.

Possono essere consentite, su parere della C.E.C. aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici.

Le finestre, di forma rettangolare, devono essere impostate con l'asse maggiore verticale.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti devono essere in legno con esclusione di materiale plastico o metallico.

**G) INTONACI, PITTURE, COLORI:** non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati a grezzo o a fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure di segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Si prescrivono le seguenti finiture dei parametri murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura a marmorino,
- finitura a pittura a base di calce, terre colorate, anche tamponata con spugna a sacco.

Le tinte devono essere dei tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri, possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

La pittura deve essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti e fascia internano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo e no.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

#### Art. 47 - Zone agricole: NORME PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI

Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco, ecc. sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico-ambientale, sia l'aspetto statico/igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 delle piante, di tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni.

Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate vicinanze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni nel numero necessario per la completa comprensione dell'intervento proposto, con eventuali particolari architettonici in scala 1:5 o 1:10 o 1:20, se richiesti. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da una analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

Per tutti gli interventi di facciata che interessino gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche un prospetto d'insieme dei fabbricati compresi nei limiti dell'intervento coordinato, come specificato negli elaborati grafici alle-

gati, dal quale risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni di competenza.

Art. 47 bis- Zone agricole: ALLEVAMENTI INTENSIVI D.G.R. N. 7949/1989

Gli allevamenti zootecnici esistenti sul territorio comunale, classificabili come insediamenti produttivi, ai sensi della D.G.R. 7949/89 e sue eventuali modifiche ed integrazioni, estendono di fatto un vincolo di non edificabilità ai fabbricati ad uso abitativo, vincolo che è in funzione del tipo di allevamento e delle caratteristiche dello stesso.

Si rimanda alla specifico censimento e analisi di tali insediamenti produttivi, redatti dall'Agronomo dott. Aldo Gambarin.

Per le attività da trasferire, gli edifici esistenti all'interno di queste zone possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti dall'art. 31 lettera a) e b) della Legge n. 457/78 o di interventi di messa in sicurezza degli impianti a seguito della normativa vigente, sono tuttavia esclusi interventi tesi all'incremento della produttività degli impianti o dell'aumento del numero di capi..

Art. 47 ter - Zona E5: AREA DI COLTURA FLOROVIVAISTICA

Le presenti zone sono destinate alla attività di coltura florovivaistica compreso l'insediamento dei necessari servizi di tipo commerciale, direzionale e residenziale.

E' ammesso ogni tipo di intervento finalizzato alla coltura e legato alla sistemazione e modellazione del terreno e alla piantumazione arborea ed arbustiva.

Nell'area possono essere realizzate serre fisse, con o senza strutture murarie fuori terra, sino a una superficie coperta massima del 50% della superficie territoriale dell'area.

E' inoltre ammessa la realizzazione di piazzali, percorsi, recinzioni e la posa di strutture mobili quali pergolati, tende, tensostrutture, ecc..

Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dall'art. 31 della Legge 457/78, commi a), b), c) e d) con l'adeguamento delle altezze interne dei vani abitabili alla normativa vigente e un ampliamento massimo del volume del 10% rispetto all'esistente.

Gli edifici esistenti potranno essere destinati all'attività florovivaistica ed alla commercializzazione di prodotti agricoli in genere anche provenienti da altre aziende.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone E5 sono insediabili esclusivamente esercizi di vicinato fino a 150 mq (così come definiti all'art. 7 della L.R. n. 15/2004).

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 15/2004, in fase di concessione edilizia, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura di 0,50 mq./mq. di superficie complessiva di pavimento a destinazione commerciale.

#### Art. 48 - Zona F1: AREE PER L'ISTRUZIONE

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc. oltre all'eventuale abitazione per il custode.

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

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

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e 30% per le attrezzature di progetto.
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml. 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamento preesistenti in caso di ampliamento.

Art. 49 - Zona F2: ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono parti del territorio comunale destinate ad ospitare attrezzature pubbliche o di pubblico interesse: culturali, sociali, ricreative, sanitarie, civiche, assistenziali e religiose, uffici pubblici, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per divenire elemento quantificante del tessuto urbano in sede di progettazione, si dovrà tener conto, dei collegamenti pedonali e dell'ubicazione dei Parcheggi.

L'attuazione in dette aree avviene per interventi diretti secondo i parametri riportati nella tabella degli indici stereometrici e/o per piani particolareggiati quando l'amministrazione lo ritiene opportuno in conseguenza alle caratteristiche ed alla collocazione di particolare interesse degli ambiti oggetto di intervento.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.

E' ammessa la deroga alle prescrizioni ed agli indici stereometrici soltanto per interventi che derivino da programmi (P.P. o Progetti Esecutivi) d'iniziativa di Enti Pubblici.

Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 2,00 mc./mq..
- Indice di copertura: non deve superare il 50% della superficie fondiaria.
- Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra oltre all'eventuale piano seminterrato.
- Altezza massima: non può superare i 8,50 mt.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5,00 mt..
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 mt..
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 mt.,.

Art. 49 -Zona F3 : AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

A) Verde pubblico

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

- Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare 0.001 mc./mq., con in ogni caso un massimo di cubatura complessiva inferiore a mc. 100;
- L'altezza massima: non deve superare in ogni caso i ml. 4,00;

E' consentita la realizzazione di piccoli impianti o attrezzature sportive, purché non coperti.

B) Verde attrezzato e sportivo

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



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

- Rapporto massimo di copertura: non deve superare il 50% dell'area totale;
- Altezza massima: ml. 7,50, salvo diverse esigenze documentate;
- Distanza dai confini e dalle strade: ml. 10,00 per gli impianti coperti;
- Parcheggi primari: mq. 10,00 ogni 100 mc. di costruzione.

Per gli interventi realizzati da privati, convenzionati con l'Amministrazione Comunale, le costruzioni di servizio dovranno essere realizzate con strutture leggere rimovibili poggiate su platea superficiale.

#### Art. 50 - Zona F4: AREE DI PARCHEGGIO

Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, purché espressamente previsti da Piani Particolareggiati di Esecuzione.

E' altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio .

#### Art. 51 - FASCE O ZONE DI RISPETTO

Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

Solo le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e fluviale sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Le fasce o zone di rispetto si dividono in:

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

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali e di edifici ad uso produttivo e commerciale, così come previsto dell'art. 7 della L.R. n° 24/85; per tali interventi è necessario in ogni caso produrre un nulla-osta degli enti competenti preposti (Genio Civile, ANAS, Provincia, ecc.) attestante che gli interventi richiesti non contrastino con eventuali progetti esecutivi avviati.

La profondità delle fasce di rispetto è rilevabile nelle planimetrie di P.R.G.; laddove non specificato, il distacco dovrà essere in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, questo può essere concesso solo se la nuova costru-

zione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, ai sensi dell'art. 27, comma 14 della L.R. n° 61/85.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità è consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 della normativa relativa alla zona rurale. (L.R. 5 Marzo 1985, n.24).

- 2) Rispetto fluviale: Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali e di edifici ad uso produttivo e commerciale, così come previsto dell'art. 7 della L.R. n° 24/85; per tali interventi è necessario in ogni caso produrre un nulla-osta degli enti competenti preposti (Genio Civile, ecc.) attestante che gli interventi richiesti non contrastino con eventuali progetti esecutivi avviati.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità è consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 della normativa relativa alla zona rurale. (L.R. 5 Marzo 1985, n.24).

- 3) Rispetto cimiteriale: Sono zone destinate a cimiteri futuri od all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico delle leggi sanitarie 27/07/1984 n.1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori ecc.

Per gli edifici residenziali esistenti al loro interno, è ammesso ogni intervento di recupero edilizio con l'ampliamento fino a un massimo del 10% della cubatura esistente, per una sola volta; nei casi di ampliamento degli edifici residenziali devono essere rispettate le norme e i vincoli di altezza, di numero dei piani, di distanza dai confini e dalle strade previste per le zone B2.

- 4) Rispetto depuratore: All'interno di tali fasce di rispetto, che si estende per una profondità di mt. 100 dall'area dell'impianto, è vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di manufatto che non sia a diretto servizio del depuratore. Per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti all'art. 31, lettere a), b), c) della Legge n° 457/78..

#### Art. 52 - FASCIA DI SICUREZZA PER ATTIVITA' A RISCHIO

All'interno di tali fasce di rispetto, che si estende per una profondità di mt. 300 dall'area per insediamento di attività a carattere pericoloso e a rischio per la pubblica incolumità, è vietata

l'edificazione di qualsiasi tipo di manufatto. Per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti all'art. 31, lettere a), b), c) della Legge n° 457/78.

Art. 53 - SALVAGUARDIA DEI CONI VISUALI

Trattasi di aree in cui è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale nonché di edifici di cui all'art. 10 della L. R. 61/85 come individuate nelle tavole di Piano. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettera a), b), c), d) della L. 457/78, salvo diverse specifiche disposizioni del P.R.G. Le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia.

In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità Competenti alla tutela del vincolo.

Art. 54 - VERDE PRIVATO VINCOLATO

All'interno del perimetro di tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto.

Nelle zone di verde privato vincolato sono consentite solo opere di sistemazione esterna e di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti. Sono vietati gli abbattimenti degli alberi ad essenza pregiata; possono invece essere abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve. Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata all'Amministrazione Comunale. Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione.

Art. 55 - DELIMITAZIONE VINCOLO EX LEGGE N. 431/85

I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi regionali di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto l'11.12.1933 n° 1775, le relative sponde o piede degli argini per una fascia di mt. 150 ciascuna e le zone di interesse archeologico sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dei titoli I e II del D.P.R. n° 490/1999.

Art. 56 -METANODOTTO INTERRATO

E' istituita un'area di salvaguardia per la linea del metanodotto D.N. 34 Minerbe-Zimella;

tale area di salvaguardia si distingue in:

Zona di tutela assoluta: ha una estensione di 21,00 di profondità rispetto all'asse della tubazione.

E' vietata ogni nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, fornire particolari prescrizioni tecniche e particolari accorgimenti di vigilanza per la realizzazione di opere all'interno di questa zona di rispetto per garantire l'eliminazione di ogni possibile rischio.

Art. 57 - IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE

Le attrezzature di cui al presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio.

L'insediamento di queste attrezzature è consentito in tutte le zone omogenee, ad eccezione delle zone A.

L'insediamento di queste attrezzature e le caratteristiche tecniche degli impianti sono definite dai criteri allegati alla D.G.R. n° 4433 del 07/12/1999.

Art. 57 bis - IMPIANTI DI TELE-RADIO-TELEFONIA

1 - REGIME AUTORIZZATIVO per impianti di tele-radio-comunicazioni

L'installazione degli impianti di cui sopra è autorizzabile purché siano rispettate le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica, dei monumenti e delle aree archeologiche, della circolazione stradale oltre alla vigente normativa statale e regionale, con particolare riguardo alla tutela della salute pubblica.

A tale riguardo la progettazione e la realizzazione di sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza compresa fra i 100 kHz e 300 GHz, come pure l'adeguamento di quelli preesistenti, devono garantire che l'esposizione ai campi elettromagnetici sia la più bassa possibile e comunque non superiore ai limiti definiti con il D.P.C.M. 8 luglio 2003 che di seguito vengono riportati:

A esposizione non inferiore a 4 ore

Tabella 2	Intensità di campo elettrico E (V/m)	Intensità di campo Magnetico H (A/m)	Densità di Potenza D(W/m <sup>2</sup> )
Limiti di esposizione			
0,1 MHz < f ≤ 300 GHz	6	0,016	0,10 3 MHz - 300 GHz

B esposizione inferiore a 4 ore

Tabella 1	Intensità di campo elettrico E (V/m)	Intensità di campo Magnetico H (A/m)	Densità di Potenza D(W/m <sup>2</sup> )
Limiti di esposizione			
0,1 < f ≤ 3 MHz	60	0,2	-
3 < f ≤ 3000 MHz	20	0,05	1
3 < f ≤ 300 GHz	40	0,01	4

Gli impianti al cui comma precedente e con potenze efficaci massime al punto di emissione superiori a 7 watt, oltre a quanto previsto dal decreto legislativo 1/8/2003 n° 259, sono soggetti a comunicazione al dipartimento provinciale dell' ARPAV.(LR 29/93)

L'installazione e la modifica di impianti per tele-radio-comunicazioni con potenza massima totale all'antenna superiore a 150 watt, sono subordinate all'autorizzazione da parte del Presidente della Provincia.(LR 29/93)

Per gli impianti radiotrasmissione, i ripetitori tv e di telefonia cellulare, dovranno essere adottate soluzioni atte a limitare l'esposizione alle radiazioni elettromagnetiche tanto più bassa quanto tecnicamente possibile.

Le richieste di concessione/autorizzazione edilizia relative agli impianti di cui al presente articolo dovranno contenere:

- a) una dichiarazione rilasciata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445 del 28.12.2000, con la quale il gestore attesti che "la progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso, in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile e che, in ogni caso, i limiti e i valori indicati rispettivamente negli articoli 3 e 4 del D.C.P.M. 8 luglio 2003 verranno rispettati anche in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore " ;
- b) parere di conformità da parte dell'ARPAV, secondo le procedure indicate dal decreto legislativo 1/8/2003 n° 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche"
- c) atto unilaterale d'obbligo alla rimozione dell'impianto, delle sue pertinenze e di ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spesa, entro e non oltre 4 (quattro) mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata e l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. Tale obbligo dovrà essere esteso anche al caso in cui il richiedente decida autonomamente di disattivare l'impianto.

Il Comune ha il diritto di effettuare in ogni momento ispezioni alle strutture degli impianti, controlli delle radiazioni elettromagnetiche emesse con l'ausilio di tecnici ARPAV (art. 6 comma 1, punto 5 della LR 33/85); qualora esista un contenzioso tecnico o si manifesti un'elevata

tensione sociale tra la popolazione sarà richiesto ai gestori, qualora ARPAV non provveda, l'adozione di un sistema di monitoraggio in continuo per il tempo necessario a dirimere la questione, con onere a carico del gestore stesso.

L'omessa adozione del sistema di monitoraggio da parte del gestore, previa diffida, comporterà la revoca della concessione/autorizzazione edilizia e la disattivazione dell'impianto.

Si procede altresì all'immediata disattivazione dell'impianto al verificarsi del superamento anche di uno solo dei parametri di cui al D.P.C.M. 8.7.2003.

In tal caso il Comune può, con atto motivato, prescrivere la rimozione delle strutture installate e/o consentirne il trasferimento in altra idonea località, oppure la sostituzione con apparecchiature di analoga funzione, ma di minore inquinamento elettromagnetico in ragione del progresso tecnologico.

Il permesso di costruire è rilasciato dall'Ufficio competente nei modi attualmente vigenti, subordinatamente comunque all'acquisizione, negli atti istruttori del parere favorevole dell'ARPAV o dell'ISPESL oppure degli ispettorati territoriali del Ministero delle telecomunicazioni.

Tale parere dovrà contenere le seguenti valutazioni:

- a) determinazione del fondo elettromagnetico nell'intervallo 100 KHz – 300 GHz, rilevato prima dell'installazione dell'impianto;
- b) stima del campo elettromagnetico generato dall'impianto;
- c) determinazione dell'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico totale risultante;
- d) dimostrazione del rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le emissioni di rumore eventualmente causate dall'impianto;
- e) stima complessiva delle condizioni ambientali nell'area prevista per l'installazione dell'impianto, con riferimento all'insieme dei fattori di rischio noti, a tutela del benessere e della qualità della vita della popolazione interessata.

Per interventi che rientrassero nella casistica disciplinata dal D.L.vo 626/94 e successive modifiche ed integrazioni, è obbligatoria la presentazione, a corredo dell'istanza, della valutazione delle condizioni di sicurezza, ai sensi della legislazione vigente in materia, da trasmettere all'ASL competente per territorio preventivamente al rilascio del parere.

## 2 - LIMITI E DIVIETI

La realizzazione di nuovi impianti di tele-radio-comunicazioni in aree vocate o non vocate come individuate nell'allegata planimetria in scala 1:10.000, deve rispettare le indicazioni di cui all'art. XX del Regolamento Edilizio Comunale..

Secondo quanto disposto dalla circolare regionale n. 12 del 12 luglio 2001 ed al fine di evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici, e per porre massima tutela agli interessi storici, artistici e architettonici, vengono inoltre posti i seguenti ulteriori vincoli urbanistici.

Viene stabilito che a parità di impatto ambientale, venga data priorità all'insediamento nei siti identificati nell'elaborato sopra citato.

Il Consiglio Comunale, qualora necessario, approverà i criteri e requisiti in relazione ad eventuali deroghe su aree di proprietà pubblica considerate non vocate all'installazione di apparati di telecomunicazione.

La Giunta Comunale in seguito alla fissazione dei criteri di cui al comma precedente, approverà l'elenco delle proprietà comunali divenute idonee a tale scopo. Tale elenco potrà essere aggiornato dalla medesima Giunta su proposta motivata degli uffici.

TITOLO IV^ - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 58 - EDIFICI SCHEDATI AI SENSI DELLA L.R. N° 11/87

Per gli edifici o gruppi di edifici, all'interno di qualunque zona omogenea, che sono interessati da schedature puntuali ai sensi della L.R. n° 11/87, sono confermate le modalità di intervento previste dalla scheda stessa nell'ambito del periodo di validità previsto.

Ai sensi della L.R. n. 15/2004 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento di attività commerciali, nei comparti schedati ai sensi della L.R. n° 11/87 sono insediabili esclusivamente esercizi di vicinato fino a 150 mq. (così come definiti all'art. 7 della L.R. n. 15/2004) per la vendita di prodotti legati all'attività produttiva già insediata.

Alla scadenza del periodo di validità previsto dalla scheda approvata per l'esecuzione degli interventi, ai sensi della L.R. 11/1987, entrano in vigore le specifiche norme della zona omogenea in cui ricadono gli interventi.

Art. 59 - COSTRUZIONI INTERRATE

Sono ammesse costruzioni interrato fino al piano campagna qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.

Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

Art. 60 - COPERTURE MOBILI

Le coperture mobili (palloni presso statici, pensiline e tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione e comunque stagionali e provvisorie, sono ammesse dietro rilascio di autorizzazione, purché a servizio di impianti già esistenti o di quelli ammissibili.

Art. 61 - EDIFICI CONDONATI

Gli edifici condonati ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 ai quali non è stato assegnato alcun grado di protezione, possono essere oggetto di interventi di consolidamento e di ristrutturazione edilizia purché:



- non si proceda con la completa demolizione e ricostruzione;
- le opere e le finiture esterne siano compatibili con i caratteri stilistici e ambientali dell'edificio principale;
- le opere proposte producano, a parere della Commissione Edilizia, un miglioramento dello stato di fatto sia sotto l'aspetto igienico sanitario, sia sotto l'aspetto ambientale.

Art. 61 bis - COMPATIBILITA' IDRAULICA DEGLI INTERVENTI

Nelle nuove aree previste dalla Variante al P.R.G. ed in particolare nella zona C3/06, C2/07, C2/08, C2/09, C2/10, dovranno essere previsti i seguenti accorgimenti tecnici:

- Per le nuove aree residenziali: dovranno essere realizzate idonee vasche e bacini atti alla raccolta e decantazione delle acque meteoriche di prima e seconda pioggia con successivo lento rilascio in fognatura pubblica.

Per il dimensionamento di tali vasche si farà riferimento ad un volume minimo calcolato atto alla ricezione di 50 mm. di pioggia per mq. di superficie impermeabile. Di conseguenza, tenuto conto delle superficie minime coperte e delle superfici massime pavimentabili previste per i nuovi insediamenti, si dovrà applicare un coefficiente pari a 0,6 alla formula per il calcolo del volume. Pertanto il volume minimo delle vasche sarà dato dal prodotto:

$$V = 0,6 \times 0,05 \text{ (ml.)} \times \text{superficie territoriale area impermeabilizzata (mq.)}$$

Per tutte le aree oggetto della specifica variante, dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni contenute nella relazione di compatibilità idraulica allegata al P.R.G. e impartite dal competente Consorzio di Bonifica e dal Genio Civile di Verona.

In particolare:

**Scheda n° 05 Variante 4° Comma art. 50 L.R. 61/85**

Dovrà essere rispettato quanto prescritto dal Genio Civile di Verona nella nota prot. n° 373489 del 20 Giugno 2006.

Tutte le superfici scoperte ove è prevista una pavimentazione, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, dovranno inoltre essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno ( elementi grigliati, materassi drenanti ect.).

Tutte le aree a parcheggio ed i piazzali, dovranno essere realizzati con pavimentazione poggiante su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti 200 mm alloggiate al suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.

**Per tutte le schede della Variante 9° Comma art. 50 L.R. n° 61/85**

Deve essere rispettato quanto prescritto dal Genio Civile di Verona nella nota con prot. n° 671943 del 23 Novembre 2006.

Tutte le superfici scoperte ove è prevista una pavimentazione, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, dovranno inoltre essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno ( elementi grigliati, materassi drenanti etc.).

Tutte le aree a parcheggio ed i piazzali, dovranno essere realizzati con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti 200 mm alloggiato al suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.

**Prescrizioni specifiche:**

**Scheda n° 01:**

Dovranno essere adottati " invasi a lento rilascio " di capacità pari ad almeno 400 mc/ha; prima della realizzazione delle opere il lottizzante dovrà sottoporre all'approvazione del competente Consorzio il dimensionamento delle strutture di accumulo, completo di disegni esecutivi delle stesse.

**Scheda n° 03:**

Dovranno essere adottati " invasi a lento rilascio" di capacità pari ad almeno 550 mc/ha; prima della realizzazione delle opere il lottizzante, dovrà sottoporre all'approvazione del competente Consorzio il dimensionamento delle strutture di accumulo, completo di disegni esecutivi delle stesse.

**Schede n° 05, 06, 07:**

Contestualmente alla richiesta di Titolo Edilizio, dovrà essere presentata opportuna richiesta al competente Consorzio di Bonifica, per valutare la realizzazione di eventuali volumi compensativi, nel rispetto di quanto previsto nello studio di Compatibilità Idraulica e nelle disposizioni contenute nel parere n° 2577 del 16 maggio 2006.

Art. 62 - COSTRUZIONE LOCALI ACCESSORI

Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in tutte le zone, escluse quelle appartenenti alle categorie A2-A3-C2-C3 è consentita la costruzione di un locale accessorio quale autorimessa, magazzino, lavanderia, legnaia, ecc. per ogni alloggio esistente, qualora ne sia sprovvisto, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il locale potrà essere realizzato una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona purché di altezza media pari a mt. 2,50 ed abbia una superficie lorda non superiore a mq. 25,00.

I locali dovranno essere uniformati al fabbricato principale per materiali e tipologie e, se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenza all'abitazione, devono rispettare le norme del Codice Civile in deroga alle distanze previste dalla normativa di zona.

Art. 63 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore delle presenti Norme di attuazione, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Art. 64 - DEROGHE

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

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

I N D I C E

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.
- Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
- Art. 3 - REALIZZAZIONE DEL P.R.G. - RETTIFICHE E ALLINEAMENTI STRADALI

TITOLO II^ - DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE ED ELEMENTI PER L'APPLICAZIONE  
DELLA NORMATIVA

- Art. 4 - INDICI DI FABBRICAZIONE
- Art. 5 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI
- Art. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
- Art. 7 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI
- Art. 8 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI  
EDILIZIE
- Art. 9 - INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETA' DIVERSE
- Art. 10 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITA'

TITOLO III^ - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE NORME RELATIVE  
ZONIZZAZIONE - PRESCRIZIONI GENERALI

- Art. 11 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE
- Art. 12 - Zona A1 : CENTRO STORICO CON PIANO DI RECUPERO APPROVATO
- Art. 13 - Zona A2 : COMPARTI DI VALORE STORICO AMBIENTALE CON OBBLIGO DI PIANO  
ATTUATIVO
- Art. 14 - Zona A3: COMPARTI DI VALORE STORICO AMBIENTALE CON SCHEDA DI  
RIFERIMENTO E OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO
- Art. 15 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - VARIANTE
- Art. 16 - Zona B0 : RESIDENZIALE INTENSIVA DI COMPLETAMENTO
- Art. 17 - Zona B1: RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO
- Art. 18 - Zona B2 : RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO
- Art. 19 - Zona B3: RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

- Art. 19 bis - Zona B2A: Residenziale di completamento edilizio soggetta a Piano Particolareggiato
- Art. 19 ter - Zone BS: RESIDENZIALE SPECIALE FUORI DAI CENTRI ABITATI
- Art. 20 - Zona C1A: RESIDENZIALE CON P.E.E.P. APPROVATO
- Art. 21 - Zona C1B: RESIDENZIALE CON P.di L. APPROVATO
- Art. 22 -Zona C2 : RESIDENZIALE ESTENSIVA DI PROGETTO
- Art. 23 - Zona C3: DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
- Art. 24 - Zona D: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO
- Art. 25 - Zona D1A: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI PROGETTO
- Art. 26 - Zona D1B: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE CON P.DI L. APPROVATO
- Art. 27 - Zona D2: COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO
- Art. 28 - Zona D3A: AGROINDUSTRIALE CON P.DI L. APPROVATO
- Art. 29 - Zona D3B: AGROINDUSTRIALE DI PROGETTO
- Art. 30 - Zona D4A: A DESTINAZIONE SPECIALE (demolizione auto)
- Art. 31 - Zona D4B: A DESTINAZIONE SPECIALE (PRODOTTI EDILI)
- Art. 32 - Zona D5A: ARTIGIANALE E COMMERCIALE CON P.DI L. APPROVATO
- Art. 33 - (STRALCIATO)
- Art. 34 - Zona D6: PER ATTIVITA' A RISCHIO CON P.DI L. APPROVATO
- Art. 35 - Zona D7: ALBERGHIERA E DI RISTORAZIONE ESISTENTE
- Art. 35 bis- Zona D8: PRODUTTIVA CON SCHEDA DI INTERVENTO
- Art. 36 - Zone agricole: CONTENUTI DEL PIANO
- Art. 37 - Zone agricole: ELABORATI DEL PIANO
- Art. 38 - Zone agricole: DEFINIZIONI
- Art. 39 - Zone agricole: APPLICAZIONE DEL PIANO
- Art. 40 - Zone agricole: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
- Art. 41 - Zone agricole: SOTTOZONE AGRICOLE E2
- Art. 42 - Zone agricole: SOTTOZONE AGRICOLE E3
- Art. 43- Zone agricole : SOTTOZONE AGRICOLE E4
- Art. 44- Zone agricole : SOTTOZONE AGRICOLE E2-E3-E4 NORME COMUNI
- Art. 45 - Zone agricole: EDIFICI DI CUI ALL'ART.10 DELLA L.R. 24/85
- Art. 46 - Zone agricole: NORME PER LA NUOVA EDIFICAZIONE
- Art. 47 - Zone agricole: NORME PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI
- Art. 47 bis- Zone agricole: ALLEVAMENTI INTENSIVI D.G.R. N. 7949/1989
- Art. 47 ter - Zona E5: AREA DI COLTURA FLOROVIVAISTICA

Eliminato:

- Art. 48 - Zona F1: AREE PER L'ISTRUZIONE
- Art. 49 - Zona F2: ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- Art. 49 bis -Zona F3 : AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT
- Art. 50 - Zona F4: AREE DI PARCHEGGIO
- Art. 51 - FASCE O ZONE DI RISPETTO
- Art. 52 - FASCIA DI SICUREZZA PER ATTIVITA' A RISCHIO
- Art. 53 - SALVAGUARDIA DEI CONI VISUALI
- Art. 54 - VERDE PRIVATO VINCOLATO
- Art. 55 - DELIMITAZIONE VINCOLO EX LEGGE N. 431/85
- Art. 56 -METANODOTTO INTERRATO
- Art. 57 - IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE
- Art. 57 bis - IMPIANTI DI TELE-RADIO-TELEFONIA

TITOLO IV^ - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 58 - EDIFICI SCHEDATI AI SENSI DELLA L.R. N° 11/87
- Art. 59 - COSTRUZIONI INTERRATE
- Art. 60 - COPERTURE MOBILI
- Art. 61 - EDIFICI CONDONATI
- Art. 61 bis - COMPATIBILITA' IDRAULICA DEGLI INTERVENTI
- Art. 62 - COSTRUZIONE LOCALI ACCESSORI
- Art. 63 - MISURE DI SALVAGUARDIA
- Art. 64 - DEROGHE