

Comune di Ospedaletto Euganeo

Provincia di Padova

Piano Regolatore Generale

Variante Generale

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Novembre 2000

Elaborato definitivo espressione del Consiglio Comunale in merito alle osservazioni Regionali di cui alla D.G.R. n. 1268/2002

Arch. Aldo Gianni Marangon

Arch. Claudio Seno

INDICE:**PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Prescrizioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e richiamo alla legislazione vigente	10
Art. 2 - Contenuti del P.R.G.	10
Art. 3 - Elaborati del P.R.G.	10
Art. 4 - Strumenti di attuazione del P.R.G.	11
Art. 5 - Modi di intervento	11
Art. 6 - Criteri per la progettazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi	14
Art. 7 - Quantità minima di aree a servizi da prevedere negli Strumenti Attuativi	15
A - per insediamenti di carattere residenziale:	15
B - per insediamenti di carattere commerciale, direzionale, turistico:	16
C - per insediamenti di carattere industriale e artigianale:	16
Art. 8 – Aree a parcheggi privati	16
Art. 9 - Norme per l'edilizia esistente	16
Art. 10 - Attività produttive esistenti in zona impropria	17
A - Attività produttive da ampliare e/o confermare	17
B - Attività produttive da trasferire	18
Art. 11 - Edifici di valore storico, architettonico, ambientale	18
Art. 12 - Distanze da rispettare	19
A - Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio	19
B - Distanza dai confini di proprietà e dal limite di zonizzazione	19
C - Distanze dalle strade	20
D - Distanze dai corsi d'acqua.	20
E - Distanze dai Cimiteri	20
F - Distanze dei fabbricati da particolari manufatti	20
G - Edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti	21
Art. 13 - Utilizzazione degli indici	22
Art. 14 – Caratteristiche degli interventi	22
h) Allineamento	22
b) Portici – porticato	22
c) Passaggio coperto	22
d) Balcone	22
e) Loggia	23
f) Pergolato	23
g) Pensiline	23
h) Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti	23
i) Progettazione unitaria	23
l) Unità minima d'intervento	23
m) Falde dei tetti	23
n) Coni visuali significativi	24

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

o) Percorsi pedonali	24
p) Percorsi ciclabili	24
q) Percorsi equestri	24
r) Scalinate	24
s) Filari alberati, alberate	24
t) Parcheggi	25
u) Piazza pedonale	25
v) Corte e/o cortile	25
z) Piazza coperta	25
a.a) Altezze particolari	25
a.b) Area di pertinenza	25
a.c) Accesso	25
a.d) Verde d'arredo	26
a.e) Siepi e vegetazione di schermatura	26
a.f) Viabilità di progetto	26
a.g) Spazio pubblico	26
a.h.) Aggiornamento speditivo	26
a.i.) Accorpamento di volumi	26
Art. 15 – Tipologie edilizie – Definizioni	27
a) Conseguente all'antica	27
b) Isolata o unifamiliare	27
c) Bifamiliare	27
d) Schiera	27
e) In linea, a cortina, a corte	27
f) Blocco	27
g) Torre	28
h) Intervento coordinato	28
i) Ballatoio	28
Art. 16 – Prescrizioni particolari	28

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE

Art. 17 – Suddivisione del territorio	30
• zone A	30
• zone B	30
• zone C1 e C1e	30
• zone C2	30
• zone perequate residenziali	30
• zone D1	30
• zone perequate produttive	30
• zone D3	30
• zone E	30
• aree per servizi residenziali	30
• aree per servizi per l'industria, l'artigianato e l'agroindustria	31
• aree per servizi commerciali, direzionali ed artigianato di servizio	31
• aree per servizi tecnologici e i cimiteri.	31
• Fasce di rispetto - vincoli	31
• Aree a verde privato.	31
Art. 18 - Destinazioni d'uso	31
a) Zone residenziali (Z.T.O. A - B - C1 - C1e - C2 - Zone Perequate)	31

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

b) Z.T.O. D1	32
c) Z.T.O. produttive D3	32
d) Z.T.O. agricole E	33
e) Adempimenti di cui alla L.R. 37/99	33
Art. 19 - Z.T.O. "A" - Centro storico	34
• Destinazione d'uso:	34
• Interventi ammessi:	34
• Indice di edificabilità fondiaria:	34
• Modalità d'intervento:	34
• Altezze:	35
• Distanza dalle strade:	35
• Distanze dai confini:	35
• Distanze dai fabbricati:	35
• Edificazione esistente:	35
• Superficie scoperta:	35
Art. 20 - Z.T.O. "B"	35
• Destinazione d'uso:	35
• Interventi ammessi:	35
• Indice di edificabilità fondiaria:	36
• Modalità d'intervento:	36
• Tipologia edilizia:	36
• Altezze:	36
• Distanza dalle strade:	36
• Distanze dai confini:	36
• Distanze dai fabbricati:	36
• Edificazione esistente:	36
• Superficie scoperta:	36
Art. 21 - Z.T.O. "C1"	36
• Destinazione d'uso:	36
• Interventi ammessi:	36
• Indice di edificabilità fondiaria:	37
• Modalità d'intervento:	37
• Tipologia edilizia:	37
• Altezze:	37
• Distanza dalle strade:	37
• Distanze dai confini:	37
• Distanze dai fabbricati:	37
• Edificazione esistente:	37
• Superficie scoperta:	37
Art. 22 - Z.T.O. "C1.e"	37
• Destinazione d'uso:	37
• Interventi ammessi:	38
• Indice di edificabilità fondiaria:	38
• Modalità d'intervento:	38
• Tipologia edilizia:	38
• Altezze:	38
• Distanza dalle strade:	38
• Distanze dai confini:	38
• Distanze dai fabbricati:	38
• Edificazione esistente:	38

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

• Superficie scoperta:	_____	38
Art. 23 - Z.T.O. "C2"	_____	39
• Destinazione d'uso:	_____	39
• Interventi ammessi:	_____	39
• Indice di edificabilità territoriale:	_____	39
• Modalità d'intervento:	_____	39
• Tipologia edilizia:	_____	39
• Altezze:	_____	39
• Distanza dalle strade:	_____	39
• Distanze dai confini:	_____	39
• Distanze dai fabbricati:	_____	39
• Edificazione esistente:	_____	39
• Superficie scoperta:	_____	39
• La zona C2/3 con indice di edificabilità territoriale di 1,00 mc/mq va attuata con P.U.A. e per l'edilizia convenzionata, nei valori di vendita, con l'Amm.ne comunale; i parametri che regolano tale area sono quelli di cui sopra.	_____	39
Art. 24 - Z.T.O. "D1" (D1 = di completamento, D1.e = di espansione)	_____	40
• Destinazione d'uso:	_____	40
• Interventi ammessi:	_____	40
• Rapporto di copertura:	_____	40
• Modalità d'intervento:	_____	40
• Tipologia edilizia:	_____	40
• Altezze:	_____	40
• Distanza dalle strade:	_____	40
• Distanze dai confini:	_____	40
• Distanze fabbricati:	_____	40
• Edificazione esistente:	_____	40
• Superficie scoperta:	_____	40
• Alloggio del custode e del gestore	_____	Errore. Il segnalibro non è definito.
• Aree perequate produttive	_____	40
Art. 25 - Z.T.O. "D1s" (speciali)	_____	41
• Destinazione d'uso:	_____	42
• Interventi ammessi:	_____	42
• Rapporto di copertura:	_____	42
• Modalità d'intervento:	_____	42
• Tipologia edilizia:	_____	42
• Altezze:	_____	42
• Distanza dalle strade:	_____	42
• Distanze dai confini:	_____	42
• Distanze fabbricati:	_____	42
• Edificazione esistente:	_____	42
• Superficie scoperta:	_____	42
• Prescrizioni particolari	_____	42
Art. 26 - Z.T.O. "D3c"	_____	43
NORME COMUNI	_____	44
• Interventi ammessi:	_____	44
• Tipologia edilizia:	_____	44
• Distanza dalle strade:	_____	44
• Distanze dai confini:	_____	44
• Edificazione esistente:	_____	44

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

• Superficie scoperta:	44
• Destinazione d'uso:	44
A - NORME PER LE ZONE COMMERCIALI-ARTIGIANALI "D3c/1 e 2" DI COMPLETAMENTO	44
• Rapporto di copertura:	44
• Modalità d'intervento:	44
• Altezze:	44
• Distanze fabbricati:	44
B - NORME PER LE ZONE COMMERCIALI "D3c/3" DI COMPLETAMENTO	45
• Rapporto di copertura:	45
• Modalità d'intervento:	45
• Altezze:	45
• Distanze fabbricati:	45
C - NORME PER LE ZONE RICETTIVE-ALBERGHIERE "D3c/4 e 5" DI COMPLETAMENTO	45
• Rapporto di copertura:	45
• Modalità d'intervento:	45
• Altezze:	45
• Distanze fabbricati:	45
Art. 27 - Zone "E", generalità	45
A - Definizioni	45
EDIFICATO ESISTENTE	47
B - Fabbricati residenziali	47
C - Annessi rustici, allevamenti zootecnici intensivi	47
NUOVA EDIFICAZIONE	48
D - Residenza	48
E - Aree circostanti gli edifici abitativi	49
F - Annessi rustici	49
G - Allevamenti zootecnici a carattere familiare	50
H - Allevamenti zootecnici non intensivi	50
I - Allevamenti zootecnici intensivi	50
L - Strutture per lo stoccaggio dei reflui e trattamento dei rifiuti	50
M - Impianti di acquacoltura	51
N - Serre	51
O - Recinzioni	51
SOTTOZONE TERRITORIALI OMOGENEE AGRICOLE	52
Art. 27.1 - Sottozona "E2.1" di valore agricolo produttivo	52
Art. 27.2 - Sottozona "E2.2" di valenza agricola e paesistica	54
Art. 27.3 - Sottozona "E3"	56
Art. 28 - Aree per servizi residenziali pubblici	58
A - Aree per l'Istruzione	58
B - Aree per attrezzature di interesse comune	59
C - Aree a parco per il gioco e lo sport	59
D - Aree per parcheggi	60
E - Aree a parco gioco e sport ad uso privato	60
Art. 29 - Aree per servizi per l'industria, l'artigianato e l'agroindustria	60
A - aree per spazi pubblici o per attività collettive	61
B - aree a verde pubblico	61
C - aree per parcheggi	61
Art. 30 - Aree per servizi commerciali, direzionali ed artigianato di servizio	62
A - aree per parcheggi	62

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B - aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc.)	63
Art. 31 - Aree per servizi tecnologici e cimiteri	63
a - servizi tecnologici	63
b - cimiteri	63
Art. 32 - Fasce di rispetto, vincoli	64
Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità	64
Fasce di rispetto fluviale	64
Fasce di rispetto ferroviario	64
Fasce di rispetto cimiteriale	64
Aree a vincolo paesistico - ambientale	65
Vincoli monumentali	65
Art. 33 - Aree a verde privato	65
Art. 34 - Impianti per la distribuzione di carburante ed attività afferenti.	66
a) Impianti per la distribuzione di carburanti	66
b) Locali per lavorazione e depositi di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili	67
Art. 35 – Viabilità.	68

PARTE TERZA - IL SISTEMA AMBIENTALE

Art. 36 – Aree a rischio idraulico (R2id – R1id)	70
a) Aree a rischio idraulico – R2id	70
b) Aree a rischio idraulico – R1id	70
Art. 37 - Aree a rischio archeologico	70
Art. 38 - Ambiti delle bonifiche integre	70
Art. 39 - Argini storici	71
Art. 40 - Aree naturalistiche	71
1) Area in località CANEVA	71
2) Area di via BOSCHETTE	72
3) Area VALLETTE in località di via PONTICELLO	73
Art. 41 - Acque alte	74
Art. 42 - Acque basse	74
Art. 43 - Idrovore, chiaviche e chiuse.	76
Art. 44 - Pontili e luoghi di sosta	76
Art. 45 – Aree golenali	77
Art. 46 - Masse vegetali	77
Art. 47 - Piantumazioni di alberature per la nuova edificazione - Sicurezza stradale	77
Art. 48 - Strade a traffico limitato	77
Art. 49 - Piazzole di sosta e ristoro	78
Art. 50 - Punti osservatorio	78
Art. 51 - Criteri generali per la tutela e la riqualificazione del territorio agricolo	78

Art. 52 - Impiego e spargimento dei liquami di allevamenti zootecnici	79
Art. 53 - Norme per la difesa della vegetazione nei cantieri	79
a) Difesa di superfici vegetali:	79
b) Difesa delle parti aeree degli alberi	79
c) Difesa delle radici degli alberi nel caso di ricariche del suolo	80
d) Difesa delle radici degli alberi in caso di abbassamento del suolo	80
e) Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di breve durata	80
f) Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di lunga durata	80
g) Difesa delle radici degli alberi nel caso di costruzione di murature	80
h) Difesa delle radici degli alberi nel caso di transito	81
i) Difesa degli alberi in caso di abbassamento della falda freatica	81
l) Difesa degli alberi nel caso di pavimentazioni impermeabili	81

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 54 - Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A.	83
Art. 55 - Norme di salvaguardia	83
Art. 56 - Revoca del P.R.G. vigente	83
Art. 57 - Modifiche conseguenti a varianti legislative	83
Art. 58 - Quaderno Tecnico	83

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Prescrizioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e richiamo alla legislazione vigente

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

Le norme di attuazione del P.R.G. esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

Art. 2 - Contenuti 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, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altre attrezzature varie;
- b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale in zone territoriali omogenee (Z.T.O.), 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 normative;
- d) i vincoli da osservare nelle zone interessate da emergenze di carattere storico, ambientale e paesaggistico;
- e) le norme di attuazione del Piano;
- f) il regolamento edilizio;
- g) i repertori normativi.

Art. 3 - Elaborati del P.R.G.

1. Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV. 13.1 Planimetrie del P.R.G. del territorio comunale - scala 1:5000;
- TAV. 13.1.1 Planimetrie delle principali emergenze storiche, architettoniche, paesaggistiche e di tutela dell'ambiente - scala 1:5000;
- TAV. 13.2 Planimetrie del P.R.G. con le reti tecnologiche - scala 1:5000;
- TAV. 13.3 Planimetrie del P.R.G. delle "Zone significative" - scala 1:2000;
- TAV. 14 Verifica del Dimensionamento;
- Norme di Attuazione;
- Repertori normativi;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Zone residenziali;
 - Edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale (art. 10 L.R. 24/85 e art.28 L.R. 61/85) - Schede "B" di intervento;
 - Edifici ed impianti produttivi esistenti che si confermano con la possibilità di ampliarsi nella loro ubicazione (art. 30 L.R. 61/85) - schede d'intervento;
 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo (artt. 1 e 4 L.R. 24/85) - schede d'intervento.
- Regolamento Edilizio;
 - Quaderno Tecnico;

Fanno altresì parte del P.R.G. gli elaborati di analisi, verifica e relazioni che hanno formato il Piano, anche se non esplicitamente richiamati.

2. Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore, relativamente alle zone omogenee diverse da quelle "E" ed alle aree per servizi.
3. Qualora vi siano differenze numeriche tra quanto riportato nel Repertorio Normativo e lo stato di fatto, prevale lo stato di fatto.

Art. 4 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.), secondo la Legge Urbanistica Regionale (61/85 e successive modifiche ed integrazioni).
2. I P.U.A. sono:
 - a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui all'art. 12 della L.R. 61/85;
 - b) Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e all'art. 13 della L.R. 61/85;
 - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'Art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dall'Art. 14 della L.R. 61/85;
 - d) Piani di Recupero (P.R.) di cui al titolo IV° della Legge 5 agosto 1987, n. 457 e all'art. 15 della L.R. 61/85, di iniziativa pubblica o privata (P.R.pu. o P.R.pr.);
 - e) Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.di L.) di cui all'Art. 16 della L.R. 61/85;
 - f) Ambiti di aree soggette a Perequazione.
3. In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il P.U.A., il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (I.E.D.) che può essere assoggettato a convenzionamento obbligatorio per l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie.

Art. 5 - Modi di intervento

1. Rispetto alle previsioni del P.R.G., i P.U.A. possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste dal P.R.G., nel rispetto del punto 2 e successivi dell'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modifiche. Va altresì

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

precisato che le indicazioni progettuali contenute nelle tavole del P.R.G. sono indicative, ad eccezione degli ambiti delle aree soggette a perequazione, ove specificatamente indicate nel repertorio.

2. Nelle aree in cui il P.R.G. prevede l'esecuzione di un P.P., decorso il periodo di 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G. il vincolo di P.P. decade, ai sensi dell'art. 2 della 1187/1968. Tali aree e/o zone potranno essere attuate anche con strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata. Va ribadito tuttavia che lo strumento prioritario di attuazione è il P.P.

3. Le aree e zone in cui è possibile intervenire con P.R. sono dichiarate "aree degradate" dal presente P.R.G., ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978.

E' sempre fatta salva la reiterazione del vincolo, da effettuarsi nei modi consentiti dalla Legge 21/98.

4. Nei P.di R. e nei P. di L. è sempre possibile l'applicazione dei commi secondi degli artt. 15 e 16 della L.R. 61/85, relativi alla delimitazione dell'ambito territoriale. Gli stessi possono essere realizzati per ambiti omogenei a condizione che l'organizzazione, anche se indicativa, consideri l'intera area; conseguentemente le aree a servizi di pertinenza dovranno essere proporzionalmente ripartite, ciò vale anche per gli ambiti di aree soggette a perquazione.

5. Il Comparto di cui all'art. 18 della L.R. 61/85 è applicabile ai P.U.A., oppure ricomprendere più I.E.D. di diversi soggetti.

6. Sono fatti salvi i P.U.A. ed i comparti edificatori vigenti, individuati nelle tavole di P.R.G., ai quali continua l'applicazione delle N.T.A. del Piano Attuativo, qualora queste non siano state esplicitamente modificate e motivate dal P.R.G..

E' possibile apportare modifiche al P.U.A. vigente, senza che ciò comporti la variazione del P.R.G.:

- per la modifica delle altezze;
- per la variazione delle distanze dai confini;
- per la compensazione dei Volumi;
- per variazioni compositive compatibili con le previsioni del P.R.G..

Nel rispetto dei disposti delle norme della ZTO in cui si ricade.

7. Nella formazione dei P.U.A. è consentita la compensazione dei volumi, consentendo indici di edificabilità diversi all'interno di uno stesso strumento fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) L'indice di edificabilità territoriale non dovrà superare quello massimo consentito nella zona interessata; se il piano interessa gruppi di aree con indice diverso, l'indice da assumere sarà ricavato dalla media ponderata degli indici competenti le singole zone.
- b) L'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso quella stabilita dalla zona di appartenenza.
- c) La distanza dai confini, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto e comunque non inferiore a quella stabilita dalla zona di appartenenza.
- d) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

Qualora si intenda avvalersi di quanto previsto dal presente punto, prima del rilascio della concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere prodotto l'atto registrato e trascritto su quanto concordato per la localizzazione e la quantità dei volumi costruibili.

Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni dettate per le singole zone ed aree nel Repertorio Normativo.

8. Sono sempre ammessi distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 1444/68, ferma restando la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno

dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo; sono fatte salve le diverse disposizioni dettate per le singole zone ed aree nel Repertorio Normativo.

9. Il P.R.G. individua le zone ove l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di P.U.A..

10. Il P.R.G. individua gli ambiti delle "ZONE PEREQUATE RESIDENZIALI" i quali sono sottoposti alla seguente normativa.

In tale ambito la trasformazione del territorio dovrà avvenire attraverso l'approvazione di uno strumento attuativo.

L'ambito soggetto a perequazione risulta così regolamentato:

- a) La potenzialità edificatoria è riferita all'intero ambito.
- b) I proprietari dei suoli destinati a servizi sono titolari dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari dei suoli destinati alla edificazione impiegano i diritti volumetrici sulla loro proprietà ed estendono tali diritti agli altri proprietari ricaduti nell'ambito equiparato.
- c) Il P.R.G. attribuisce a tutti i proprietari coinvolti un modo uguale di trattamento.
- d) La superficie da impiegare per gli usi residenziali e compatibili riportate nelle tavole di P.R.G. sono indicative, esse potranno essere riallocate con il P.U.A. dell'Ambito Perequato, ove non diversamente specificato nel repertorio normativo.
Tale superficie edificabile equiparata alla "Z.T.O. C2" e le destinazioni d'uso compatibili sono quelle riportate nelle N.T.A. e/o nell'apposito repertorio normativo.
- e) L'indice di edificabilità territoriale nelle Z.T.O. C2 non potrà mai essere inferiore a 1,00 mc/mq (1° comma Art. 23 della L.R. 61/85).
- f) L'indice di edificabilità per le aree perequate è di 0,70 mc/mq ad eccezione dell'area perequata n. 6 che è di 0,30 mc/mq.
- g) Gli spazi pubblici di cui all'art. 26 della L.R. 61/85 sono sempre dovuti nei modi fissati dalla legge stessa.
- h) Le aree per servizi, di cui all'art. 25 della L.R. 61/85, saranno definite nello strumento attuativo all'interno dell'ambito perequato, compresa l'eventuale viabilità; tali aree sono da cedere al Comune a compenso degli oneri di urbanizzazione secondaria. La quantità di aree a servizio da cedere al comune, viabilità compresa, sono il 40% dell'area per quelle con indice di 0,70 mc/mq, mentre per l'area con 0,30 mc/mq le aree per servizio sono il 70% dell'area stessa. Nel caso in cui il valore delle aree ed opere di Urbanizzazione Secondaria siano inferiori a quanto riportato nelle tabelle parametriche degli oneri determinati dal Comune, dovrà essere corrisposta la differenza. Nel caso siano superiori non si effettua alcuno scomputo.
- i) Il disegno organizzativo dell'intero ambito riportato negli elaborati è indicativo, ad eccezione degli ambiti espressamente indicati nel repertorio normativo.

11. Il P.R.G. individua gli ambiti delle "ZONE D PEREQUATE PRODUTTIVE", i quali sono sottoposti alla seguente normativa.

In tale ambito la trasformazione del territorio dovrà avvenire attraverso l'approvazione di uno strumento attuativo.

L'ambito soggetto a perequazione risulta così regolamentato:

- a) La potenzialità edificatoria è riferita all'intero ambito.
- b) I proprietari dei suoli destinati a servizi sono titolari dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari dei suoli destinati alla edificazione impiegano i diritti volumetrici sulla loro proprietà ed estendono tali diritti agli altri proprietari ricaduti nell'ambito equiparato.
- c) Il P.R.G. attribuisce a tutti i proprietari coinvolti un modo uguale di trattamento.
- d) La superficie da impiegare per usi produttivi e compatibili è il 50% dell'intera area perequata.
Tale superficie è classificata "Z.T.O. D1e" e le destinazioni d'uso sono quelle riportate nelle N.T.A. specifiche.
- e) Il rapporto di copertura nella "Z.T.O. D1e" è del 50% della superficie fondiaria.

- f) Gli spazi a servizi di cui all'art. 25 della L.R. 61/85 vanno recuperati nelle aree diverse dalla "Z.T.O. D1e".
- g) Le aree per servizi, di cui all'art. 25 della L.R. 61/85, saranno definite nello strumento attuativo all'interno dell'ambito perequato, compresa l'eventuale viabilità di carattere superiore al sito d'intervento; tali aree sono da cedere al Comune a compenso degli oneri di Urbanizzazione Secondaria. Nel caso in cui il valore delle aree ed opere di Urbanizzazione Secondaria siano inferiori a quanto riportato nelle tabelle parametriche degli oneri determinati dal Comune, dovrà essere corrisposta la differenza. Nel caso siano superiori non si effettua alcuno scorporo.
- h) Il disegno organizzativo dell'intero ambito riportato negli elaborati è indicativo, ad eccezione degli ambiti espressamente indicati nel repertorio normativo.

Art. 6 - Criteri per la progettazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi

1. La composizione urbanistica deve essere razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente e in caso di preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale queste dovranno essere opportunamente riqualificate. Tutte le opere devono essere realizzate senza barriere architettoniche.

2. Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza non deve essere inferiore a m. 7 e la dimensione di una carreggiata non deve essere inferiore a m. 3,50; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m. 2,00.

Può essere consentita la costruzione di strade a fondo cieco, con una lunghezza massima di m. 50, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di inversione di marcia degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 per le zone residenziali e m. 24 per le zone commerciali, artigianali e industriali.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere profondità adeguata e comunque non inferiore a m. 5,50 se disposti a pettine e a m. 2,50 se disposti in linea, e con una lunghezza di m. 5,50.

Le piste ciclabili devono essere realizzate anch'esse in sede propria e precluse, con opportuni ostacoli e delimitazioni, al transito dei mezzi motorizzati e devono essere progettate secondo le indicazioni contenute nell'apposito manuale redatto dalla Giunta Regionale del Veneto.

I percorsi pedonali, diversi da quelli dei marciapiedi posti lungo le strade, devono avere una larghezza non inferiore a m. 2,50 ed essere realizzati con materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli e di facile manutenzione e devono essere alberati.

3. Le aree da destinare a servizi pubblici come il "verde" e i "parcheggi" devono essere localizzate, preferibilmente, in ambiti dove sono già presenti o previsti spazi per analoghe funzioni.

4. Nelle generalità della progettazione degli spazi scoperti si deve tener conto dei seguenti indirizzi:

- a) Gli incroci stradali sono da sistemare, anche attraverso dissuasori di velocità, in modo che sia garantita sia la sicurezza veicolare che quella dei pedoni;
- b) le pavimentazioni degli spazi destinati alla circolazione veicolare devono essere distinte da quelle riservate alla sosta (parcheggi), anche a mezzo di opportuna segnaletica. Gli spazi a parcheggio devono essere realizzati utilizzando preferibilmente materiali e soluzioni tecniche che assicurino la permeabilità delle superfici al fine di evitare ristagni d'acqua.
- c) Una idonea quantità di spazi a parcheggio dovrà essere riservata per le persone disabili.

- d) Lungo i percorsi dovranno essere disposte alberature, e barriere di verde, ove possibile, tenendo conto della loro funzione che potrà essere a difesa del traffico a difesa dell'ambiente (rumori, inquinamento gas, vento, particolari sistemazioni paesistiche - culturali ecc.).
- e) Nelle aree a parcheggio la superficie di sosta non deve essere inferiore al 50% della superficie totale.
- f) Particolare cura dovrà essere riservata per le piazze e i luoghi d'incontro all'aperto distinguendone le loro funzioni.
- g) Le aree di sosta per le persone devono essere attrezzate in modo da favorirne l'incontro, prevedendo quindi la sistemazione di una o più panchine nel medesimo luogo.
- h) Le aree a verde pubblico, devono essere sistemate con attrezzature per il gioco dei bambini, fontanelle, idranti, ma nel contempo possono contenere anche spazi per il gioco degli anziani, ad esempio le bocce o altri giochi da svolgersi in strutture preordinate.
- Nella progettazione delle aree a verde pubblico si dovranno valutare, oltre a quanto sopra, anche le funzioni:
- ecologiche;
 - paesistiche;
 - climatiche;
 - psicologiche;
 - ricreative.
- i) L'area pavimentata dei lotti edificabili per residenza non dovrà superare il 50% di quella coperta..
- j) Le reti tecnologiche dovranno evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree per servizi.
- k) Le cabine di trasformazione elettrica è preferibile che siano realizzate in ambiti di volumi già edificati, se isolate, con una localizzazione che consenta un facile mascheramento con l'ambiente circostante.
- l) Con riferimento alla L.R. 22/97 notevole dovrà essere la cura della progettazione delle fonti luminose, facendo sì che queste contribuiscano alla valorizzazione delle immagini architettoniche nelle ore buie. Mentre dovrebbero dare sicurezza a chi usufruisce dei luoghi riservati ai percorsi e ai servizi. Ciò potrà avvenire con forme, altezze ed intensità di luce diversa.

Art. 7 - Quantità minima di aree a servizi da prevedere negli Strumenti Attuativi

Negli strumenti urbanistici attuativi, vanno previsti all'interno degli ambiti territoriali d'intervento (con l'eccezione per i P. di R. nei quali è possibile la totale monetizzazione, qualora non sia possibile recuperare aree), aree libere nelle quantità minime di:

A - per insediamenti di carattere residenziale:

- mq. 3,50/abitante insediabile da destinare a parcheggio, fatto salvo quantità diverse eventualmente riportate nel Repertorio Normativo;
- mq. 5,00/abitante insediabile da destinare a verde, fatto salvo quantità diverse eventualmente riportate nel Repertorio Normativo.

Oltre alle succitate quantità di aree per servizi, nelle nuove zone residenziali di espansione, dovranno essere reperite aree da destinare a parco, gioco e sport per mq. 3,00/abitante insediabile. Queste ulteriori quantità di aree a servizi devono essere realizzate solamente se all'interno dello strumento attuativo sono reperibili con superfici minime di 1.000 mq., ossia se lo strumento attuativo ha la capacità di insediare almeno 334 abitanti.

Nel caso che dette aree non siano reperibili, perché non raggiungono i parametri succitati, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati, in modo che il Comune possa individuare e realizzare spazi pubblici destinati a parco, gioco e sport, tra quelli previsti dal P.R.G.

Le aree riportate nel presente paragrafo corrispondono a quelle di Urbanizzazione primaria.

Per il dimensionamento delle succitate aree va assunto il parametro di 150 mc/ab insediabili.

B - per insediamenti di carattere commerciale, direzionale, turistico:

- il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico.

Di detta percentuale, è necessario riservarne almeno la metà esclusivamente a parcheggio.

Per le attività commerciali dovranno essere riservati appositi spazi, in aggiunta a quelli sopra, nel rispetto della L.R. 37/99.

C - per insediamenti di carattere industriale e artigianale:

- il 20% della superficie territoriale da destinare a parcheggi e a verde pubblico.

Tali superfici sono suddivise il 10% in opere di urbanizzazione primaria e 10% per opere di urbanizzazione secondaria.

La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta fino al 4%, in tal caso il Comune farà monetizzare il corrispettivo derivante dalla riduzione di area.

Art. 8 – Aree a parcheggi privati

1. All'interno del lotto di pertinenza di tutti i nuovi edifici residenziali, commerciali, direzionali e turistici dovranno essere ricavati parcheggi in ragione di mq.1/mc.10 di volume da edificare.
2. I cambi di destinazione d'uso da produttivo ad altra destinazione comportano il reperimento di quanto previsto dal comma precedente.
3. Per ogni nuovo alloggio dovrà essere realizzato almeno un posto auto con destinazione specifica di mq.15 all'interno dell'edificio.
4. Nelle aree a parcheggio almeno il 50% della superficie deve essere riservato alla sosta.

Art. 9 - Norme per l'edilizia esistente

1. Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui agli artt. 4 e 5 del R.E.
2. Per gli edifici esistenti nelle Z.T.O. B - C - D - E sono sempre consentiti gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione ed ampliamento e Demolizione con

ricostruzione, di cui agli artt. 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo, comunque, quanto eventualmente disposto dai "Repertori Normativi", e dalle norme della zona di appartenenza.

3. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purché legittimi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.R.G.

4. I locali accessori, quali autorimesse, magazzini connessi alla residenza, lavanderie e legnaie, devono essere realizzati in ampliamento del fabbricato principale esistente anche staccati dallo stesso.

5. Per i fabbricati esistenti, nelle zone B e C1, qualora ne siano sprovvisti, sono ammessi, anche in eccedenza al 20% qualora previsto dalle norme, locali accessori quali autorimesse, magazzini connessi alla residenza e lavanderie, nella misura massima di mq. 20 per ogni alloggio, ma con una superficie massima complessiva di mq. 60 per fabbricato.

L'altezza massima delle costruzioni accessorie non può superare i ml. 2,40 fuori terra.

6. Per le costruzioni accessorie di cui al precedente punto 4 si applicano gli artt. 873 e 875 del Codice Civile in ordine alle distanze dai confini e dagli altri fabbricati. Le pareti di tali manufatti, fronteggianti i confini, non devono avere ne luci ne vedute.

Al fine di armonizzare tali manufatti con il contesto edilizio ed urbanistico esistente evitando interventi disomogenei e scoordinati, la C.E.C. adotta criteri uniformi.

7. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di modifica delle facciate (luci, vedute, ecc.) e degli aggetti (cornici, pensiline, poggianti, terrazze ecc.), nei limiti fissati dalle N.T.A. e dal R.E., nel rispetto degli artt. 873 e 875 del C.C. in ordine alla distanza dei fabbricati e dai confini.

8. I fabbricati esistenti, alla data di adozione del presente P.R.G., con altezze inferiori a m. 2,40 non pongono vincoli per la nuova edificazione per il rispetto della distanza tra fabbricati e delle distanze dai confini.

Art. 10 - Attività produttive esistenti in zona impropria

Le attività produttive in zona impropria si suddividono in:

A - Attività da ampliare e/o confermare;

B - Attività da trasferire.

A - Attività produttive da ampliare e/o confermare

Gli edifici individuati nelle planimetrie del P.R.G. in zona impropria e meritevoli di ampliamento e/o conferma, la cui destinazione d'uso è produttiva, sono regolamentati da apposita scheda d'intervento.

Gli ampliamenti concedibili devono essere contenuti negli ambiti indicati nella scheda succitata.

La quantità di ampliamento massima concedibile è quella riportata nella scheda di ogni singola attività.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti

sull'ambiente circostante e comunque, per quanto riguarda le distanze, si dovranno rispettare i disposti del Codice Civile.

Il progetto di ampliamento dell'attività produttiva dovrà comprendere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza che dovrà essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale.

Gli edifici ammessi ad ampliamento mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno cinque anni dalla data di agibilità.

Trascorso tale periodo possono altresì variare la proprietà previa nuova convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

B - Attività produttive da trasferire

Sono attività produttive che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi ed in presenza di immobili non confacenti con l'attività produttiva, vanno trasferite. Esse sono individuate con apposito simbolo nelle tavole di Piano.

Modi d'intervento

Per gli immobili sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria.
- trasferimento dell'attività in zona produttiva.

Per le attività produttive dismesse o da trasferire, il riutilizzo dell'immobile deve avvenire nel rispetto delle destinazioni di zona stabilite dal Piano Regolatore Generale.

Art. 11 - Edifici di valore storico, architettonico, ambientale

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati e contrassegnati con il numero di riferimento della scheda "B", le corti, i nuclei rurali e gli edifici costituenti beni ambientali e culturali del territorio comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 e dell'art. 28 della L.R. 61/1985.

Tali edifici sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione al pregio ambientale e formale e all'interesse storico degli stessi.

Gli interventi ammessi sono indicati nel "Repertorio Normativo – edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale (art.10 L.R. 24/85 e art.28 L.R. 61/85) schede B d'intervento" e le indicazioni progettuali prevalgono sia sulla generalità delle Norme, che sul R.E.; essi inoltre dovranno seguire gli indirizzi e le direttive del "Quaderno Tecnico".

I dati planivolumetrici contenuti nelle schede "B" di progetto sono da ritenersi indicativi; i dati reali saranno quelli derivanti dal rilievo dello stato di fatto e per i soli edifici censiti dalla scheda stessa.

Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile di cui alla scheda "B" dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione dell'eventuale area scoperta di pertinenza, ovvero nell'ambito minimo qualora individuato nelle schede stesse.

Le destinazioni d'uso ammissibili, qualora compatibili con i caratteri dell'edificio, indipendentemente dalle aree o zone in cui ricadono, oltre alle destinazioni residenziali, e salvo diverse disposizioni date per i singoli edifici e contenute nelle schede "B", sono le seguenti:

- negozi

- magazzini e depositi commerciali
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati:
 - ◊ alberghi, pensioni, ristoranti, bar, agriturismo, ecc.
 - ◊ uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
 - ◊ attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali
 - ◊ tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per gli edifici in zona agricola).

Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti e compatibili, il volume lordo non deve superare i 1000 mc. e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di 250 mq.

Sono escluse:

- attività artigianali moleste od inquinanti ed attività industriali;
- depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona;
- le attività insalubri di prima classe.

Art. 12 - Distanze da rispettare

I metodi di misurazione delle distanze che i fabbricati dovranno rispettare da altri edifici, dai confini e dalle strade sono definiti dall'art. 3 del R.E.

Rimangono esclusi gli sporti di copertura fino a m.1,50 e gli aggetti senza corpi chiusi soprastanti, con sbalzo fino a m.1,50.

A - Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia uguale o inferiore a 1/3.

E' comunque prescritta una distanza radiale di m.3,00 tra corpi di fabbrica di edifici anche nel caso in cui le pareti non risultino fronteggianti.

B - Distanza dai confini di proprietà e dal limite di zonizzazione

La distanza è fissata dalle norme delle relative Z.T.O.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione o ricostruzione di altri edifici in aderenza, salvo i diritti precostituiti (per luci, vedute, impianti tecnologici esistenti, etc.) con la possibilità del loro sviluppo in altezza fino al limite previsto dalle norme di zona; valgono, inoltre, le disposizioni indicate negli artt. 875 e 877 del Codice Civile, nel qual caso si applicano.

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessati da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal P.R.G., il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia confine di proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.

Su autorizzazione del confinante registrata da allegarsi quale parte integrante del permesso di costruire può essere consentita l'edificazione anche a distanza inferiore a quanto indicato dalle norme del P.R.G..

Possono essere autorizzate edificazioni a confine anche nel caso di presenza di spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici e/o di uso pubblico.

C - Distanze dalle strade

Nelle Z.T.O. A- B - C - D - F la distanza che la nuova edificazione (escluso l'ampliamento) deve osservare è riportata nell'apposito articolo che regola la zona stessa.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, può essere imposta la costruzione secondo detto allineamento.

D - Distanze dai corsi d'acqua.

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua determinano le seguenti fasce di rispetto:

1. Dal Fiume Frassine m. 50 nelle Z.T.O. "E" e m. 10 nelle rimanenti zone.
2. Dagli altri corsi d'acqua demaniali m. 10 nelle Z.T.O. "E" e m. 5 nelle rimanenti zone.

Distanze diverse sono prescritte da Enti sovraordinati.

Le suddette distanze sono misurate a partire dall'unghia esterna degli argini principali, dal ciglio dello specchio o del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire dal limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.

E - Distanze dai Cimiteri

La distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml. 200, fatte salve minori distanze stabilite o da stabilirsi in base a decreti del Sindaco, secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

A seguito della previsione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

F - Distanze dei fabbricati da particolari manufatti

Per particolari manufatti si stabiliscono di seguito le distanze minime da osservare:

1. Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:

- dagli edifici industriali ove si svolgono attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi del RD. 1265/34, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'Art. 216 della medesima legge, ml. 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie; è comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi ml. 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplodenti;
- dalle pubbliche discariche, ml. 150 fatte salve diverse disposizioni delle autorità sanitarie;
- dagli impianti militari, con esclusione delle caserme dei Carabinieri, ml. 100, salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
- dagli impianti di depurazione pubblica, ml. 100.

2. Per tutte le costruzioni:

- Nelle Z.T.O. "A - B - C - D - F" e nelle aree per servizi viene fissato un limite di rispetto di m. 20 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie;
- Nelle Z.T.O. "E" il limite di rispetto viene fissato in m. 50 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

In tali zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, di demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame;
- l) nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

G - Edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti C) e D), nonché in adiacenza ai manufatti di cui al punto F), a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso punto, possono essere ampliati in conformità agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

2. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Art. 13 - Utilizzazione degli indici

L'indice di edificabilità residenziale previsto per ogni zona, ad eccezione delle Z.T.O. "E", non può essere utilizzato sotto il 75% di quello massimo ammissibile e comunque non inferiore a quello riportato nel repertorio normativo delle zone residenziali; l'indice minimo può essere raggiunto anche per tempi diversi con un progetto di fattibilità che garantisca il rispetto di cui sopra.

Nel caso di intervento che prevede la trasformazione per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, in aree il cui volume esistente dell'edificio determina un indice fondiario maggiore di quello indicato nella Z.T.O. di appartenenza, si applicano le norme di cui all'art. 7 del D.I. 1444/68.

Art. 14 – Caratteristiche degli interventi

Si definiscono:

a) Allineamento

Fronte di edificazione cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.

L'allineamento è una norma di carattere prescrittivo e, nel caso sia posto lungo una strada, individua la distanza di rispetto dalla strada stessa (richiamato anche all'art. 3 del R.E.).

b) Portici – porticato

Elementi coperti di uso pubblico o privato (portico, portico allungato, insieme di portici, gallerie, pensiline, ecc.) da determinarsi secondo un disegno urbanistico preordinato.

Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

c) Passaggio coperto

Elemento pubblico, di uso pubblico o privato, esistente o da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.

In caso di nuove costruzioni il passaggio coperto indicato dal P.R.G. deve intendersi indicativo come posizione.

d) Balcone

Struttura piana, a sbalzo, sporgente da fronte del fabbricato. Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

e) Loggia

Balcone aperto, totalmente incassato nel fronte del fabbricato. Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

f) Pergolato

Struttura atta a sostenere tralci di vite o piante rampicanti in genere, attraverso una intelaiatura costituita generalmente da pali in legno, alla cui estremità sono fissate traversine in legno o in ferro fra le quali tendono fili di ferro atti a sostenere i tralci.

g) Pensiline

Elementi architettonici di copertura realizzati in aggetto, con funzione di protezione delle persone e delle cose dagli agenti atmosferici.

h) Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti

Spazio di massimo inviluppo su cui devono sorgere i nuovi volumi e gli ampliamenti. Nel caso di ampliamento il nuovo volume dovrà essere in aderenza a quello esistente.

i) Progettazione unitaria

Spazio in cui è obbligatoria la progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi.

La progettazione unitaria dovrà definire gli elementi planivolumetrici, la forometria, i tipi di materiali ammissibili per l'esterno dell'edificio, l'organizzazione degli spazi scoperti, ecc.

La progettazione unitaria approvata con il primo intervento attuato, può essere modificata con un analogo progetto che tenga conto di quanto già eventualmente concesso e/o autorizzato.

l) Unità minima d'intervento

Spazio minimo di intervento comprendente edifici ed aree scoperte; anche con diverse classificazioni.

L'U.M.I. può comprendere una o più unità edilizie.

m) Falde dei tetti

Superfici piane o inclinate dei tetti, che determinano le tipologie delle coperture.

n) Coni visuali significativi

Luoghi in cui si dovrà procedere con una progettazione che mantenga e sviluppi la possibilità di avere la massima visibilità di elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata.

o) Percorsi pedonali

Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano.

Dovranno essere in sede propria, o, quando insistono su strade veicolari, in sede separata ed adeguatamente protette con siepi, filari alberati o altro.

In genere lungo i percorsi pedonali ed anche lungo le piste ciclabili di cui al punto successivo *p)*, potranno trovare posto piazzali di sosta attrezzati con sistemi di parcheggio per mezzi veicolari, panchine, tavolini, cestini portarifiuti etc.

Soluzioni progettuali potranno essere disposte con proposte private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamento.

p) Percorsi ciclabili

I percorsi individuati nelle Tav. di P.R.G. sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano ed extraurbano.

La progettazione dovrà essere in armonia con quanto contenuto nel "Manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili" edito dalla Regione Veneto nel 1992.

q) Percorsi equestri

I percorsi qualora individuati nelle Tav. di P.R.G. sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano ed extraurbano.

La progettazione privata e/o pubblica, dovrà tener conto della possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati.

r) Scalinate

Sono elementi particolari di raccordo tra piani su livelli diversi, esistenti o da inserire all'interno di un progetto esecutivo su un determinato territorio.

s) Filari alberati, alberate

Spazi destinati alla piantumazione di alberatura, per marcare i percorsi principali e divisioni naturali tra le aree. Le essenze da mettere a dimora dovranno essere tipiche del luogo (vedere anche Art. 46).

t) Parcheggi

Spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli la cui organizzazione dovrà essere risolta con la progettazione del recupero degli edifici e loro aree di pertinenza.

Tali spazi possono essere di uso privato o di uso pubblico. Sono di uso pubblico quando pertinenti ad edifici con tale uso.

u) Piazza pedonale

Spazio generalmente circondato da edifici, destinato prevalentemente all'uso pedonale. Esso potrà essere pavimentato, alberato e attrezzato.

Potrà assumere forma diversa da quella indicata nei grafici, fermo restando la dimensione definita dal P.R.G..

v) Corte e/o cortile

Spazio scoperto delimitato da insieme di costruzioni, con lo scopo primario di dar luce alle diverse parti degli edifici, spesso con la presenza di porticati e con eventuali sovrastanti loggiati sui lati ove sorgono gli edifici. La corte di norma va sistemata a giardino e/o lastricato, il cui uso può essere pubblico o privato.

z) Piazza coperta

Spazio destinato all'uso pedonale la cui progettazione dovrà essere in armonia con l'edificato che la circonda o del quale essa stessa fa parte.

a.a) Altezze particolari

L'altezza che le nuove costruzioni e gli ampliamenti (in estensione o in sopraelevazione) dovranno rispettare in una idonea composizione architettonica.

a.b) Area di pertinenza

Indica lo spazio di pertinenza degli edifici riportati negli appositi "Repertori Normativi". Con gli interventi su tali edifici dovrà essere realizzato il progetto di sistemazione delle aree di pertinenza. Qualora non individuata nel "Repertorio Normativo" dovrà essere il progetto edilizio a definirla realizzandola come sopra.

Le indicazioni di cui sopra vanno applicate anche alla generalità degli edifici.

a.c) Accesso

Spazio destinato all'ingresso di pedoni e/o veicoli in una determinata proprietà.

La localizzazione planimetrica, qualora individuata dal P.R.G., è da ritenere preferenziale ad altre soluzioni, tuttavia in caso di necessità, giustificata, l'accesso potrà essere spostato, fermo restando quanto previsto dal vigente codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

a.d) Verde d'arredo

Luogo preposto per la piantumazione di alberature il cui uso è quello di servizio complementare all'edificio di un luogo che si vuole riqualificare, o comunque di un luogo che per le sue caratteristiche è meritevole di tutela.

a.e) Siepi e vegetazione di schermatura

Spazio destinato alla piantumazione di arbusti ed alberature con lo scopo di creare una barriera naturalistica tra l'edificio e l'area "aperta".

Nelle generalità degli interventi, la piantumazione di arbusti, siepi e alberature dovrà essere effettuata con specie tipiche del luogo.

a.f) Viabilità di progetto

Indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.

Nella progettazione e realizzazione di viabilità ad uso pubblico dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 384 del 27 aprile 1978 – Legge n° 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni (vedi anche art. 35).

a.g) Spazio pubblico

Spazio riconducibile a piazza pedonale, verde pubblico, parcheggio e servizi in genere, da progettare e realizzare con gli interventi proposti.

a.h.) Aggiornamento speditivo

Inserimento di simbolo a testimonianza di edificio non riportato nella cartografia originale su cui viene steso il P.R.G.

a.i.) Accorpamento di volumi

Indicazione di nuovo volume da accorpare ad un edificio esistente.

Sarà il progetto edilizio a scegliere le pareti su cui aggregarsi, in caso di più indicazioni.

Nota:

In sede di presentazione di richiesta di concessione e/o autorizzazione i perimetri di "Area di pertinenza, progettazione unitaria e unità minima di intervento", potranno subire lievi modifiche giustificate da situazioni che fanno riferimento alla proprietà o a fatti ambientali non compiutamente considerati.

Art. 15 – Tipologie edilizie – Definizioni

Gli elementi espressi nei grafici in scala 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione.

Nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, nel P.R.G. sono liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, nel caso di P.U.A. dovranno essere previste nello strumento stesso.

a) Conseguente all'antica

Tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione di elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni e ridisegni complessivi delle forme in conseguenza di dettagliate analisi.

b) Isolata o unifamiliare

Tipo edilizio caratterizzato da una unità abitativa isolata.

c) Bifamiliare

Tipo edilizio caratterizzato da due unità abitative, orizzontali e/o sovrapposte, con uno o più piani fuori terra, con ingressi indipendenti o comuni.

d) Schiera

Tipo edilizio determinato da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); con più piani fuori terra, dove abitualmente ad ogni alloggio corrisponde un ingresso ed un giardino. E' ammessa l'interruzione (minimo ml. 2.00) tra parti con pareti cieche.

e) In linea, a cortina, a corte

Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi e/o altri usi, sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni. Una delle fronti è abitualmente prospettante su una strada mentre l'altra su giardino o corte.

f) Blocco

Tipi edilizi costituenti complessi anche polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

g) Torre

Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi e/o altri usi che si sviluppano in altezza, disimpegnato generalmente da una o più scale comunitarie.

h) Intervento coordinato

Tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria, generalmente inserito su aree ove è previsto un P.U.A..

i) Ballatoio

Tipo edilizio le cui singole camere o appartamenti sono disimpegnati da un balcone continuo esterno.

Art. 16 – Prescrizioni particolari

Qualora nelle tavole di P.R.G. sia presente apposito simbolo che indichi indagini particolari come: geologica, archeologica, storica, etc., qualsiasi intervento previsto dal Piano stesso è subordinato a una preventiva analisi giustificativa sull'ammissibilità delle opere da eseguire.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE

Art. 17 – Suddivisione del territorio

Il territorio comunale, secondo le indicazioni del P.R.G., è suddiviso in:

- | | |
|---|---|
| • <i>zone A</i> | parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. |
| • <i>zone B</i> | parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. |
| • <i>zone C1 e C1e</i> | parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. |
| • <i>zone C2</i> | parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale inferiore a 0,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. |
| • <i>zone C2 perequate residenziali</i> | parti di territorio destinate a complessi insediativi e ad aree per servizi di riqualificazione urbana, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità inferiore a 0,50 mc/mq. La destinazione d'uso è parte residenziale (zone C2 ricavabili all'interno dell'area perequata) e parte a servizi pubblici. |
| • <i>zone D1</i> | parti di territorio destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali. |
| • <i>zone perequate produttive</i> | parti di territorio destinate a complessi prevalentemente produttivi ed aree per servizi destinati alla riqualificazione del sito, che risultano inedificate o scarsamente edificate. |
| • <i>zone D3</i> | parti di territorio destinate prevalentemente al commercio ed artigianato (D3c/1, 2 e 3) e per attrezzature ricettive (D3c/4 e 5). |
| • <i>zone E</i> | parti di territorio destinate all'agricoltura.
Le zone E sono suddivise in sottozone ai sensi della L.R. 24/85. |
| • <i>aree per servizi residenziali</i> | a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, |

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>aree per servizi per l'industria, l'artigianato e l'agroindustria</i> • <i>aree per servizi commerciali, direzionali ed artigianato di servizio</i> | <p>effettivamente utilizzabili per tali impianti;</p> <p>d) aree per parcheggi.</p> <p>a) aree per spazi a verde pubblico e/o a parcheggio;</p> <p>b) aree per spazi pubblici e/o ad attività collettive;</p> <p>a) aree per spazi a parcheggio;</p> <p>b) aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc.);</p> |
|---|---|
- *aree per servizi tecnologici e i cimiteri.*
 - *Fasce di rispetto - vincoli*
 - *Aree a verde privato.*

Art. 18 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o indicate nei grafici di progetto.

Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee e/o nei Repertori normativi.

Le destinazioni d'uso di cui alla L.R. 37/99 indicate all'ultima lettera del presente articolo prevalgono sull'intera normativa.

a) Zone residenziali (Z.T.O. A - B - C1 - C1e - C2 - Zone Perequate)

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati e con un massimo di mq 300;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni e con un massimo di mq.300;
- autorimesse pubbliche e private;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, sport, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Per in nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, il volume lordo non deve superare i mc. 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- attività insalubri di 1^a e 2^a classe diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

b) Z.T.O. D1

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- alloggio del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc. 800;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali collegate all'attività produttiva con un massimo del 20% della superficie coperta.
- attività commerciali nelle zone D1c e D1e come definite alla lettera e) del presente articolo;
- nella zona D1s è consentita l'attività di movimentazione di terra ed inerti etc.

c) Z.T.O. produttive D3

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali nelle zone D3c/1, 2 e 3 come definite alla lettera e) del presente articolo;
- attività connesse alla destinazione principale per le zone D3c/1, 2 e 3;
- attività di artigianato per le zone D3c/1 e 2;

- alloggio del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di mc. 800 per le zone D3c/1 e 2;
- attività ricettiva-alberghiera nelle zone D3c/4 e 5 D3/6
- impianti tecnici.

d) Z.T.O. agricole E

Sono consentite, secondo le norme previste dai successivi articoli e conformemente alle definizioni di cui all'art. 2 della L.R. 24/1985:

- residenze connesse alla conduzione del fondo;
- residenze esistenti;
- annessi rustici costituiti da silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);
- allevamenti intensivi;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
- attività agroturistiche, per operatori autorizzati ai sensi della L.R. vigente;

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali, anche all'aperto, non connessi all'attività agricola.

e) Adempimenti di cui alla L.R. 37/99

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- Settore alimentare
 - ◆ Strutture esistenti: ampliamenti, trasferimenti
E' consentito l'ampliamento:
 - fino al raddoppio della superficie autorizzata, e fino ad un massimo di mq. 400, nelle zone A, B, C (C1, C1e e C2);
 - fino al raddoppio della superficie autorizzata, e fino ad un massimo di mq. 1.500, nelle zone D1 e D3, D3c/1, 2 e 3 (ex zone D2 del precedente P.R.G.)Trasferimenti sempre possibili nell'ambito della stessa zona commerciale nel rispetto della compatibilità urbanistica.
 - ◆ Nuove strutture:
Gli insediamenti di strutture del medio dettaglio con superficie di vendita massima fino a mq. 400 sono sempre possibili nelle zone A, B, C (C1, C1e e C2).
Sono inoltre possibili insediamenti di medie strutture di vendita con superficie massima fino a mq. 1.500 nelle zone D1 e D3, D3c/1, 2 e 3 (ex zone D2 del precedente P.R.G.).
- Settore non alimentare

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

◆ Strutture esistenti: ampliamenti, trasferimenti, accorpamenti, concentrazioni

E' consentito l'ampliamento:

- fino al raddoppio della superficie autorizzata, e fino ad un massimo di mq. 400, nella zone A, B, C (C1, C1e e C2);
- fino al raddoppio della superficie autorizzata, e fino ad un massimo di mq. 1.500, nelle zone D1 e D3c/1, 2 e 3 (ex zone D2 del precedente P.R.G.)

E' consentito il trasferimento nell'ambito dell'intero territorio comunale:

- per gli esercizi del medio dettaglio inferiori a mq. 400, nelle zone A, B, C (C1, C1e e C2);
- per gli esercizi del medio dettaglio con superficie maggiore di mq. 400 e fino a mq. 1.500, nelle zone D1 e D3c/1, 2 e 3 (ex zone D2 del precedente P.R.G.)

Concentrazione e accorpamenti sempre possibili.

◆ Nuove strutture:

Gli insediamenti di strutture del medio dettaglio con superficie di vendita massima fino a mq. 400 sono sempre possibili nelle zone A, B, C (C1, C1e e C2) del vigente P.R.G.

Sono inoltre possibili insediamenti di medie strutture di vendita con superficie massima fino a mq. 1.500 nelle zone D1 e D3c/1, 2 e 3 (ex zone D2 del precedente P.R.G.).

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Non sono disponibili aree per l'insediamento di nuove strutture della grande distribuzione (maggiori di mq. 1.500 di superficie di vendita). Si recepisce l'esistenza della grande struttura di vendita presente nel territorio comunale, che però resta vincolata alla attuale sede di esercizio (zona D3c/3).

Art. 19 - Z.T.O. "A" - Centro storico

Zona definita nelle tavole di P.R.G. in armonia con i disposti della L.R. 80/80.

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Destinazione d'uso:</i> | <p>Art. 18 lettera a); fatto salvo quanto riportato in apposito "Repertorio Normativo", le quali se prescrittive prevalgono sulla generalità della norma.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Interventi ammessi:</i> | <p>quelli di cui ai Repertori Normativi e/o a quanto indicato nelle tavole di P.R.G..</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Indice di edificabilità fondiaria:</i> | <p>secondo i riferimenti contenuti nel "Repertorio Normativo".</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Modalità d'intervento:</i> | <p>In concessione diretta e/o con strumento attuativo, qualora questo sia individuato nella tav. di P.R.G.</p> <p>Gli strumenti attuativi possono essere: P.P., P.E.E.P. e P.d.R.. Nel caso di intervento con P.d.R. l'area si intende dichiarata degradata, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.</p> <p>Nel caso di aree con strumento attuativo approvato valgono le norme in</p> |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- esso contenute, e si intendono qui riportate fatto salvo quanto eventualmente modificato e contenuto nel “Repertorio Normativo”.
- *Altezze:* per la nuova edificazione massimo m. 9.50, per gli altri casi quelle esistenti o quanto riportato nel “Repertorio Normativo”
 - *Distanza dalle strade:* per la nuova edificazione sull’allineamento preconstituito o secondo individuazione planimetrica di P.R.G. o riportato nel “Repertorio Normativo”.
 - *Distanze dai confini:* per la nuova edificazione minimo m. 5.00 o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell’art. 12 delle presenti Norme.
 - *Distanze dai fabbricati:* per la nuova edificazione m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate secondo accordo tra le parti per distanze diverse, si veda anche lettera A Art. 12 delle presenti Norme.
 - *Edificazione esistente:* Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 9 del R.E.
Relativamente all’art. 8 del R.E. è ammessa l’applicazione nel rispetto della normativa generale ed eventualmente a quanto evidenziato nelle tavole di Piano.
 - *Superficie scoperta:* deve essere sistemata a cortile pavimentato e giardino con alberature, nei limiti previsti dall’art. 47.

Art. 20 - Z.T.O. “B”

- *Destinazione d’uso:* Art. 18 lettera a); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all’art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi “Repertori Normativi”, le quali prevalgono sulle generalità della norma.
- *Interventi ammessi:* quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi” e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.
 - Aumento volumetrico del 20% degli edifici residenziali con un massimo di mc. 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. applicabile una sola volta, anche per tempi diversi, ed in aggiunta all’indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo.
 Tale ampliamento, è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.
 - Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell’edificio principale rispetto al volume globale esistente con

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.
• <i>Indice di edificabilità fondiaria:</i>	secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
• <i>Modalità d'intervento:</i>	in concessione diretta o con P. di R. se individuato nelle Tav. di P.R.G.
• <i>Tipologia edilizia:</i>	conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.R.G.
• <i>Altezze:</i>	H massima m. 9.50, altezze diverse possono trovare riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica.
• <i>Distanza dalle strade:</i>	minimo m. 5 o secondo l'allineamento precostituito.
• <i>Distanze dai confini:</i>	minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell'art. 12 delle presenti Norme.
• <i>Distanze dai fabbricati:</i>	minimo m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate minimo 5 mt Per tipologia a schiera è ammessa l'interruzione (minimo mt. 2.00) tra parti con pareti cieche.
• <i>Edificazione esistente:</i>	Valgono i disposti dell'Art. 9 e dell'ultimo comma art. 12 delle presenti N.T.A..
• <i>Superficie scoperta:</i>	deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberature.
• <i>Prescrizioni particolari</i>	Nell'area B/10, nel lotto ineditato dal mapp. 32, fog. 15 ogni intervento è subordinato a preventivi scavi archeologici approvati dall'Ente competente (Ministero per i Beni e l'Attività Culturali Culturali prot. 5733 del 29.04.2004) per il recupero dei referti archeologici presenti in loco.

Art. 21 - Z.T.O. "CI"

• <i>Destinazione d'uso:</i>	Art. 18 lettera a); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi "Repertori Normativi", le quali prevalgono sulle generalità della norma.
• <i>Interventi ammessi:</i>	quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Indice di edificabilità fondiaria:</i> • <i>Modalità d'intervento:</i> • <i>Tipologia edilizia:</i> • <i>Altezze:</i> • <i>Distanza dalle strade:</i> • <i>Distanze dai confini:</i> • <i>Distanze dai fabbricati:</i> • <i>Edificazione esistente:</i> • <i>Superficie scoperta:</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento volumetrico del 20% degli edifici residenziali con un massimo di mc. 150 per unità abitativa, relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. applicabile una sola volta, anche per tempi diversi, ed in aggiunta dell'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo. Tale ampliamento, è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari. • Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione. <p>secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.</p> <p>in concessione diretta o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.</p> <p>conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.R.G.</p> <p>H. massima m. 7.50, altezze diverse possono trovare riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica.</p> <p>minimo m. 5 o secondo l'allineamento precostituito.</p> <p>minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti, si veda anche la lettera B dell'art. 12 delle presenti Norme.</p> <p>minimo m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate minimo 5 mt. Per tipologia a schiera è ammessa l'interruzione (minimo 2 mt.) tra parti con pareti cieche.</p> <p>Valgono i disposti dell'art. 9 e dell'ultimo comma Art. 12 delle presenti N.T.A..</p> <p>deve essere sistemata a giardino con alberature e/o altri elementi di arredo.</p>
--	--

Art. 22 - Z.T.O. "C1.e"

- *Destinazione d'uso:* Art. 18 lettera a); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi "Repertori

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

• <i>Interventi ammessi:</i>	<p>Normativi”, le quali prevalgono sulle generalità della norma.</p> <p>quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi” e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumento volumetrico del 20% degli edifici residenziali con un massimo di mc. 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. applicabile una sola volta ed in aggiunta dell’indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo. Tale ampliamento, concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari. • Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell’edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.
• <i>Indice di edificabilità fondiaria:</i>	secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
• <i>Modalità d’intervento:</i>	in concessione diretta o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.
• <i>Tipologia edilizia:</i>	conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto indicato nelle tavole del P.R.G.
• <i>Altezze:</i>	H. massima m. 7.50, altezze diverse possono trovar riferimento nel “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulla norma generica.
• <i>Distanza dalle strade:</i>	minimo m. 5 o secondo l’allineamento precostituito.
• <i>Distanze dai confini:</i>	minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti, si veda anche la lettera B dell’art. 12 delle presenti Norme.
• <i>Distanze dai fabbricati:</i>	minimo m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate minimo 5 mt. Per tipologie a schiera è ammessa l’interruzione (minimo 2.00 mt.) tra parti con pareti cieche.
• <i>Edificazione esistente:</i>	valgono i disposti dell’art. 9 e dell’ultimo comma dell’art. 12 delle presenti N.T.A.
• <i>Superficie scoperta:</i>	deve essere sistemata a giardino, con alberatura o con altri elementi di arredo e/o orto.
• <i>Prescrizioni particolari</i>	Sono confermati gli eventuali vincoli conseguenti l’edificazione in zona agricola.

Art. 23 - Z.T.O. "C2"

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Destinazione d'uso:</i> | <p>Art. 18 lettera a); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni del "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulle generalità della norma.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Interventi ammessi:</i> | <p>quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi".</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Indice di edificabilità territoriale:</i> | <p>secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Modalità d'intervento:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • con P.U.A. inserito in Ambito soggetto a perequazione; • con P.U.A.; • con intervento diretto gli Artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E. |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Tipologia edilizia:</i> | <p>secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G.; in caso di mancanza le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Altezze:</i> | <p>H. massima 9.50, altezze diverse possono trovar riferimento nel Repertorio Normativo o in presenza di un P.U.A., con previsioni planivolumetriche.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Distanza dalle strade:</i> | <p>secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del D.I. 1444/68.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Distanze dai confini:</i> | <p>minimo m. 5,00 dai confini dell'area di intervento.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Distanze dai fabbricati:</i> | <p>minimo m. 10 tra pareti finestrate . Distanze diverse sono ammesse in presenza di Piano Attrattivo Pubblico o di un P.D.L. convenzionato con previsioni planivolumetriche.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Edificazione esistente:</i> | <p>Valgono i disposti dell'art. 9 e dell'ultimo comma dell'art. 12 delle presenti Norme.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Superficie scoperta:</i> | <p>Almeno il 50% dell'area del lotto deve essere sistemata a giardino con alberatura.</p> |
-
- La zona C2/1 mantiene i parametri del Piano Regolatore precedente.
 - Aree perequate residenziali
Per le zone residenziali C2 ricavate all'interno del P.U.A. valgono i dispositivi di cui ai soprastanti punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. In particolare per la zona perequata n. 7 la sua attuazione deve comprendere la realizzazione del bosco posto a nord che rimane privato.

Art. 24 - Z.T.O. "D1" (D1 = di completamento, D1.e = di espansione)

- *Destinazione d'uso:* Art. 18 lettera b), per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute nell' apposito "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla generalità della norma.
- *Interventi ammessi:* tutti quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo, comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano.
Per gli edifici residenziali esistenti, fino a quando non viene attuata la destinazione di P.R.G., sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E.; l'ampliamento per ogni singolo edificio non dovrà superare il volume di 150 mc.
- *Rapporto di copertura:* 50% della superficie del lotto edificabile.
- *Modalità d'intervento:*
 - a) Nelle zone "D1" di completamento, in concessione diretta o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.
 - b) Nelle zone "D1.e" di espansione, edificazione subordinata alla esistenza di un P.U.A.
- *Tipologia edilizia:* Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G., in caso di mancanza, le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze produttive.
- *Altezze:* H. massima m. 12,00; altezze diverse possono trovare riferimento nel repertorio normativo o, per le aree di espansione, in presenza di un P.U.A., con previsioni planivolumetriche.
- *Distanza dalle strade:* Minimo m. 7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del D.I. 1444/68.
- *Distanze dai confini:* Minimo m. 6,00 dai confini o a distanza inferiore con autorizzazione del confinante registrata da allegarsi al permesso di costruire.
- *Distanze fabbricati:* Minimo m. 12,00 tra pareti finestrate. In caso di pareti non finestrate minimo 6.00 mt.
Distanze diverse sono ammesse in presenza, ove previsto, P.U.A., con previsioni planivolumetriche.
- *Edificazione esistente:* Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.
- *Superficie scoperta:* Deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberature, mentre le parti perimetrali delle aree stesse dovranno avere idonee fasce alberate per la schermatura antirumore..
- *Aree perequate produttive* Per le zone produttive D1e ricavate all'interno del P.U.A. valgono i dispositivi di cui ai soprastanti punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12

Art. 24 Bis - Z.T.O. "D3"

- *Destinazione d'uso:* Art. 18 lett. c), punto 4, per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute nell'apposito "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla generalità della norma.
- *Interventi ammessi:* tutti quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo, comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano.
- *Rapporto di copertura:* 50% della superficie del lotto edificabile così suddiviso:
 - 50% per uso commerciale;
 - 50% per uso residenziale;
- *Modalità d'intervento:* A) Nelle zone "D3" con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.
- *Tipologia edilizia:* Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G., in caso di mancanza, le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze produttive.
- *Altezze:* H. massima m. 12,00; altezze diverse possono trovare riferimento nel repertorio normativo o, per le aree di espansione, in presenza di un P.U.A., con previsioni planivolumetriche.
- *Distanza dalle strade:* Minimo m. 7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del D.I. 1444/68 e dal Codice della Strada
- *Distanze dai confini:* Minimo m. 6,00 dai confini dell'area d'intervento.
- *Distanze fabbricati:* Minimo m. 12,00 tra pareti finestrate.
Distanze diverse sono ammesse in presenza, ove previsto, P.U.A. con previsioni planivolumetriche.
- *Edificazione esistente:* Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- *Superficie scoperta:* Deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberature .

rt. 25 - Z.T.O. “DIs” (speciali)

- *Destinazione d’uso:* Art. 18 lettera b); per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all’art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute nell’ apposito “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulla generalità della norma.
- *Interventi ammessi:* tutti quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, e 9 del R.E., fatto salvo, comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi”, e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano.
Per gli edifici residenziali esistenti, fino a quando non viene attuata la destinazione di P.R.G., sono consentiti gli interventi di cui agli art. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E.; l’ampliamento per ogni singolo edificio non dovrà superare il volume di 150 mc.
- *Rapporto di copertura:* 10% della superficie del lotto edificabile.
- *Modalità d’intervento:* in concessione diretta
- *Tipologia edilizia:* Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G., in caso di mancanza le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze produttive.
- *Altezze:* H. massima m. 12,00.
- *Distanza dalle strade:* Minimo m. 7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all’art. 9 del D.I. 1444/68.
- *Distanze dai confini:* Minimo m. 6,00 dai confini, o distanze diverse con autorizzazione del confinante, registrato, da allegarsi al permesso di costruire
- *Distanze fabbricati:* Minimo m. 12,00 tra pareti finestrate. In caso di pareti non finestrate minimo 6.00 mt.
- *Edificazione esistente:* Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.
- *Superficie scoperta:* Serve per la movimentazione del terreno e degli inerti.
- *Prescrizioni particolari* Il perimetro interno dell’area, per una profondità di almeno m. 5,00, deve essere sistemato con siepe ed alberature ad alto fusto.

Art. 25 bis- Z.T.O. Da/1

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Destinazione d'uso:</i> | <p>Art. 18 lettera b); ultimo punto e più precisamente: attività connesse all'autoparco</p> <ul style="list-style-type: none"> - magazzini; - Deposito merci. - Officine meccaniche. - Garages. - Lavaggio - Punto vendita pezzi di ricambio e accessori relativi al trasporto su gomma. - Distributori carburanti - Alloggio del custode 800 mc. Che contribuisce alla formazione delle superfici coperte. |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Interventi ammessi:</i> | <p>tutti quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Rapporto di copertura:</i> | <p>10% della superficie del lotto artt. 4, 5, 6, 7, 8 , e 9 del R.E.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Modalità d'intervento:</i> | <p>Con strumento urbanistico attuativo.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Tipologia edilizia:</i> | <p>Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G. in caso di mancanza le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo esigenze.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Altezze:</i> | <p>H. massima m. 12.00</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Distanza dalle strade:</i> | <p>Minimo m. 7.50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del D.I. 1444/68.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Distanze dai confini:</i> | <p>Minimo m. 6,00 dai confini, o distanze diverse con autorizzazione del confinante, registrato, da allegarsi al permesso di costruire.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Distanze fabbricati</i> | <p>Minimo m. 12,00 tra pareti finestrate. In caso di pareti non finestrate minimo 6.00 mt.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Superficie scoperta:</i> | <p>Deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberature, mentre le parti perimetrali delle aree stesse dovranno avere idonee fasce alberate ad alto fusto</p> |

Art. 26 - Z.T.O. "D3c" - "D3"

Nelle tavole di P.R.G. le zone "D3c" sono suddivise ed individuate da appositi simboli in:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- ◆ zone commerciali-artigianali D3c/1 e 2 di completamento;
- ◆ zone commerciali D3c/3 di completamento;
- ◆ zone ricettive-alberghiere D3c/4 e 5 di completamento.
- ◆ Zone ricettive - alberghiere D3/7 di espansione.

NORME COMUNI

- | | |
|----------------------------------|--|
| • <i>Interventi ammessi:</i> | tutti quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo, comunque, quanto indicato nei “Repertori Normativi”, e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano. |
| • <i>Tipologia edilizia:</i> | Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G.; in caso di mancanza le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze delle attività. |
| • <i>Distanza dalle strade:</i> | Minimo m. 10,00. |
| • <i>Distanze dai confini:</i> | Non inferiore a 0,75 volte l’altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 6,00 dai confini dell’area di intervento. |
| • <i>Edificazione esistente:</i> | Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 9 del R.E. |
| • <i>Superficie scoperta:</i> | Deve essere sistemata a parcheggio e a giardino con alberature. |
| • <i>Destinazione d’uso:</i> | Art. 18 lettera c); per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all’art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute nell’apposito “Repertorio Normativo”, le quali prevalgono sulla generalità della norma. |

A - NORME PER LE ZONE COMMERCIALI-ARTIGIANALI “D3c/1 e 2” DI COMPLETAMENTO

- | | |
|---------------------------------|---|
| • <i>Rapporto di copertura:</i> | 40 % della superficie del lotto edificabile. |
| • <i>Modalità d’intervento:</i> | a) in concessione diretta |
| • <i>Altezze:</i> | H. massima m. 12,00; altezze diverse possono trovarE riferimento nel repertorio normativo. |
| • <i>Distanze fabbricati:</i> | Minimo m. 12,00 tra pareti finestrate.
Distanze diverse sono ammesse in presenza, ove previsto, di un P.U.A. con previsioni planivolumetriche. |

B - NORME PER LE ZONE COMMERCIALI "D3c/3" DI COMPLETAMENTO

- | | |
|---------------------------------|---|
| • <i>Rapporto di copertura:</i> | 40% della superficie del lotto edificabile. |
| • <i>Modalità d'intervento:</i> | In concessione diretta. |
| • <i>Altezze:</i> | H. massima m. 12 per le strutture fisse. |
| • <i>Distanze fabbricati:</i> | Minimo m. 12,00 tra pareti finestrate. |

C - NORME PER LE ZONE RICETTIVE-ALBERGHIERE "D3c/4 e 5" DI COMPLETAMENTO

- | | |
|---------------------------------|--|
| • <i>Rapporto di copertura:</i> | 30% della superficie del lotto. |
| • <i>Modalità d'intervento:</i> | in concessione diretta. |
| • <i>Altezze:</i> | secondo lo stato di fatto. |
| • <i>Distanze fabbricati:</i> | Minimo m. 12,00 tra pareti finestrate. |

D - NORME PER LE ZONE RICETTIVE-ALBERGHIERE "D3/7" DI ESPANSIONE

- | | |
|---------------------------------|--|
| • <i>Rapporto di copertura:</i> | 30% della superficie del lotto. |
| • <i>Modalità d'intervento:</i> | strumento attuativo. |
| • <i>Altezze:</i> | massimo tre piani fuori terra. |
| • <i>Distanze fabbricati:</i> | Minimo m. 12,00 tra pareti finestrate. |

Art. 27 - Zone "E", generalità**A - Definizioni**

Relativamente all'applicazione dei disposti della L.R. 24/85 ed in armonia con i contenuti della D.G.R. n. 7949/89, si esplicitano le seguenti definizioni.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- a) **Fondo rustico:** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda e inscrivibili, sia pure parzialmente, in un cerchio di m. 4.000 di diametro.
- 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, come definita dall'art. 3 della L.R. 24/85 e dal punto i) delle presenti definizioni.
- c) **Casa di abitazione:** il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola.
- d) **Annessi rustici:** il complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti di cui al punto e) ed f) delle presenti definizioni, e gli impianti di acquacoltura diversi da quelli di cui al successivo punto l).
- e) **Allevamenti zootecnici a carattere familiare:** gli allevamenti caratterizzati da una presenza media complessivamente non superiore a 50 capi avicunicoli, 2 suini, 2 bovini e 3 equini. Tali allevamenti sono equiparati agli annessi rustici, per cui varranno gli indici stereometrici degli annessi rustici, fatto salvo le distanze riportate nelle norme di zona specifiche.
- f) **Allevamenti zootecnici non intensivi** (corrispondenti agli insediamenti "civili" nella definizione data dalla D.G.R. n°7949/89): gli allevamenti, ad esclusione di quelli a carattere familiare di cui al punto e) delle presenti definizioni, dove risultano verificate le seguenti condizioni:
- viene praticato l'allevamento di animali di specie equina, ovicaprina, avicunicola o bovina;
 - il peso vivo animale, per ettaro di superficie aziendale, è entro i limiti di 40 q.li per ettaro;
 - esiste connessione fra l'allevamento e l'azienda agricola;
 - le dimensioni assolute sono entro i limiti degli equivalente in peso di 150 U.C.G.B.¹;
 - i fabbricati per allevamenti zootecnici non intensivi sono equiparati agli annessi rustici, per cui varranno gli stessi indici stereometrici, fatto salvo le distanze riportate nelle norme di zona specifiche.
- g) **Allevamenti zootecnici intensivi** (definiti insediamenti produttivi nella D.G.R. 7949/89): il complesso di strutture edilizie ed impianti a ciò organizzati in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo agricolo. Trattasi di allevamenti (ad esclusione di quelli di cui al punto e) ed f) delle presenti definizioni), dove risultano verificate le seguenti condizioni:
- il peso vivo animale, per ettaro di superficie aziendale in proprietà, è superiore ai 40 q.li;
 - il peso vivo animale, per ettaro di superficie aziendale in proprietà, può essere anche inferiore ai 40 q.li, purché non esiste connessione fra l'allevamento e l'azienda agricola;
 - le dimensioni assolute sono superiore alle 150 U.C.G.B. (specie bovine) con connessione con il fondo;
 - le dimensioni assolute sono superiori a 75 U.C.G.B. (per i bovini) senza connessione con il fondo;
 - gli allevamenti di suini sono sempre classificati insediamenti produttivi.
- h) **Aggregato abitativo:** il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale. Qualora sussistano tali condizioni le costruzioni dovranno essere inscrivibili in un cerchio di raggio di 100 m..
- i) **Superficie minima del fondo rustico:** ai fini della determinazione della possibilità di edificazione di case di abitazione, le superficie minime del fondo rustico (unità produttiva agricola), in rapporto alla qualità delle singole colture, sono quelle definite dall'art. 3 della L.R. n. 24/85 ed eventualmente da quanto stabilito dalle specifiche norme delle sotto zone agricole.
- j) **Serre fisse:** complesso di strutture edilizie finalizzate alla protezione e forzatura delle colture; esse possono essere con o senza strutture murarie fuori terra.

¹ U.C.G.B. - Unità di Capo Grosso Bovino, pari a 600 kg di peso vivo. La D.G.R. 7949/89 non fornisce indicazioni riguardo agli allevamenti ovicaprini ed equini, per i quali è normalmente verificata una condizione di connessione con l'azienda agricola. Allo scopo di consentire una valutazione anche per tali allevamenti, è stata definita una unità di misura (U.C.G.), ripresa dalla U.C.G.B. introdotta dalla citata D.G.R. 7949/89.

- k) **Serre mobili:** complesso di tunnel stagionali di protezione per la forzatura delle colture, prive di qualsivoglia struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno, salvo le indispensabili controventature.
- l) **Impianti di acquacoltura:** sono il complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico.
- m) **Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo:** sono strutture non più necessarie alla conduzione del fondo, la cui diversa destinazione d'uso è regolamentata da apposito "Repertorio Normativo".

EDIFICATO ESISTENTE

B - Fabbricati residenziali

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data del 23/03/1985 estendono di fatto sul terreno appartenente allo stesso proprietario alla stessa data, un vincolo di non edificazione pari alla superficie minima fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85 e della precedente lettera A - *Definizioni*, punto i).

L'obbligo di mantenere tale vincolo deve essere assunto, da parte del richiedente la concessione edilizia, per gli interventi sugli edifici abitativi esistenti (che prevedono il cambio della destinazione d'uso o l'aumento del volume) con atto registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari, a favore del Comune, a carico del fondo, fino alla superficie minima necessaria alla loro costruzione, ovvero a tutta la superficie disponibile, qualora questa sia inferiore a quella minima richiesta.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od annulla il vincolo di cui ai precedenti commi.

Sui fabbricati residenziali esistenti, anche se non funzionali alla conduzione del fondo, con esclusione degli edifici con particolare valore di Bene Storico - Architettonico - Ambientale individuati nell'apposito "Repertorio Normativo", sono sempre ammessi gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.

Per gli edifici individuati negli appositi "Repertori Normativi", sono ammessi gli interventi indicati nella scheda stessa e quelli dell'art. 11 delle presenti norme (edifici con particolare valore di Bene Storico - Architettonico - Ambientale), potranno essere mantenute le altezze dei locali, nonché i parametri di aeroilluminazione esistenti, anche se difforni da quelli fissati nel vigente R.E.

C - Annessi rustici, allevamenti zootecnici intensivi

Nei fabbricati esistenti destinati ad annessi rustici o ad allevamenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) per quelli censiti negli appositi "Repertori Normativi", sono ammessi gli interventi definiti dalle schede stesse e per gli edifici con particolare valore di Bene Storico - Architettonico - Ambientale nel rispetto dell'art. 11 delle presenti norme;
- b) per quelli non censiti nei "Repertori Normativi", sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E..

Gli allevamenti intensivi esistenti generano sui terreni circostanti un vincolo di inedificabilità.

La riduzione dell'allevamento riduce automaticamente i vincoli di cui alla D.G.R. 7949/89.

La distanza dagli edifici va misurata in modo orizzontale e proiettata sul terreno.

Per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella del presente punto e precedente punto B, sono sempre ammessi gli interventi di cui agli artt. 4 e 5 del R.E.

NUOVA EDIFICAZIONE

D - Residenza

Nuove case d'abitazione

L'edificazione di nuove case d'abitazione nelle zone agricole è concessa alle condizioni delle presenti norme e delle specificazioni relative a ciascuna sottozona.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una relazione asseverata, sottoscritta da tecnico professionista competente in materia di costruzioni rurali e di aziende agricole, regolarmente iscritto all'ordine professionale di appartenenza, che dimostri la necessità dell'abitazione per l'imprenditore agricolo, i coadiuvanti o i dipendenti dell'azienda agricola in funzione della conduzione aziendale. La stessa relazione dovrà dimostrare che l'azienda interessata dall'edificazione ha la superficie minima, definita all'art. 3 della L.R. 24/85 e della lettera A - *Definizioni*, punto i) del presente articolo e che tale superficie, se proveniente da frazionamenti di terreni di altro fondo rustico, non è vincolata ai sensi della precedente lettera B.

Nella relazione asseverata dovrà essere dichiarata l'identità fiscale dell'azienda (Partita I.V.A.) e prodotta copia della scheda anagrafica depositata presso il competente Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (o documento equipollente, nel caso in cui la normativa regionale, relativamente a quest'ultimo documento, subisse delle variazioni).

La qualifica di imprenditore agricolo, singolo o associato, come definita dall'art. 2135 del Codice Civile, deve risultare dall'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A., come previsto all'art. 8 punto 4) della L. 29/12/1993 n° 590.

Fino alla definitiva istituzione del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio la qualifica può essere dimostrata attraverso autocertificazione.

Detta autocertificazione dovrà essere sostituita dalla certificazione del Registro delle Imprese entro sei mesi dall'istituzione del medesimo, per le eventuali verifiche comunali conseguenti.

Il fondo rustico può essere costituito da terreni in proprietà o in affitto, risultanti da contratto registrato anteriormente alla data della domanda di concessione edilizia e di durata almeno decennale.

Nell'ipotesi che alla formazione della superficie minima dell'azienda, necessaria per l'edificazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85 e della lettera A - *Definizioni*, punto i) del presente articolo, concorrano superfici condotte in affitto, deve essere prodotto il preventivo assenso del proprietario, risultante da atto trascritto o il parere tecnico emesso dal competente Ispettorato Regionale per l'Agricoltura, ai sensi dell'art. 16 della L. 203/82.

La relazione dovrà inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare l'impossibilità di soddisfare le esigenze abitative del richiedente con altra abitazione di sua proprietà o attraverso il riuso di fabbricati residenziali o annessi rustici esistenti nel fondo non più funzionali alla conduzione del fondo stesso e di proprietà della stessa Ditta.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle distanze dalle strade prescritte dalle leggi vigenti, ubicate in aree contigue ad edifici esistenti e alla minima distanza ammessa dalle norme di zona dagli edifici stessi. Dovrà inoltre essere utilizzato l'accesso al fondo, se esistente, ciò al fine di garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; qualora non siano presenti edifici, la nuova edificazione dovrà sorgere alla minima distanza ammissibile dalle strade.

Prima del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni realizzate ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85, deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", a cura e spese del richiedente, trascritto nei Registri Immobiliari sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto secondo i limiti fissati dall'art. 3 della L.R. 24/1985.

Per le abitazioni costruite ai sensi dell'art. 6, dodicesimo comma della L.R. 24/85, prima del rilascio della concessione edilizia, dovrà essere istituito un vincolo di destinazione d'uso, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente sui registri immobiliari, fino alla variazione della Z.T.O. "E" in altra Z.T.O..

Ampliamento e ristrutturazione di case di abitazione

L'ampliamento e la ristrutturazione di case di abitazione, non comprese nei "Repertori Normativi", è concessa nel rispetto delle norme relative ad ogni sottozona.

E - Aree circostanti gli edifici abitativi

Nelle sottozone agricole, nelle aree ove insistono edifici abitativi e comunque ad una distanza non superiore ad un raggio di 30 m. dagli stessi, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private, a servizio della singola specifica abitazione e/o dell'agriturismo, quali ad esempio: campo da bocce, tennis e piscina e simili di tipo familiare, nel rispetto della morfologia del sito e senza consistenti movimenti di terra.

Tali attrezzature, da realizzarsi ad uso esclusivo della residenza, non possono divenire Club o Circoli privati, né essere utilizzate da Associazioni né da pubblico pagante o abbonato; esse devono essere realizzate nel rispetto dell'ambiente circostante e schermate da barriere vegetali, inoltre, per le piscine non sono ammessi i rivestimenti e coloriture in colore contrastante con l'ambiente in cui si inseriscono.

L'area finitima all'edificio abitativo va opportunamente sistemata a orto, giardino, verde d'arredo, ecc., in armonia con l'ambiente circostante.

F - Annessi rustici

Nuovi annessi rustici

La costruzione di nuovi annessi rustici così come definiti al punto d) della lettera A - *Definizioni* del presente articolo, è ammessa secondo le norme relative a ciascuna sottozona ed a condizione che:

- ◆ l'annesso rustico sia organicamente ordinato alla funzione produttiva di un'azienda agricola;
- ◆ l'annesso rustico sia in connessione con l'azienda agricola;
- ◆ l'annesso rustico determini un miglioramento fondiario, così come definiti dalla dottrina economico-estimativa;
- ◆ l'annesso rustico sia tecnicamente idoneo agli scopi per cui viene realizzato.

Quanto sopra deve essere dimostrato da una relazione tecnica, asseverata a firma di un tecnico agrario o da un professionista competente in materia di costruzioni rurali, e di azienda ed industrie agricole, regolarmente iscritto all'ordine professionale di appartenenza, da allegare alla domanda di concessione edilizia.

La costruzione di nuovi annessi rustici è ammessa nel rispetto dei parametri indicati per ciascuna sottozona.

Il fondo rustico può essere costituito da terreni in proprietà od in affitto, risultante da contratto registrato anteriormente alla data di domanda di concessione edilizia e di durata almeno decennale.

I manufatti senza copertura per l'insilaggio, stoccaggio e conservazione dei prodotti agricoli non concorrono alla formazione della superficie coperta.

Il rilascio della concessione edilizia è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O.

Il vincolo di cui ai commi precedenti viene ridotto o annullato solamente con la demolizione parziale o totale di tali costruzioni.

Ampliamenti e ristrutturazioni di annessi rustici

L'ampliamento e la ristrutturazione di annessi rustici, non compresi nel "Repertorio Normativo" dalla scheda "B", nelle zone agricole, è concessa nel rispetto delle norme relative ad ogni sottozona.

G - Allevamenti zootecnici a carattere familiare

La costruzione di nuovi allevamenti e/o l'ampliamento di quelli esistenti a carattere familiare, così come definiti al punto e) lettera A - *Definizioni* del presente articolo che li equipara agli annessi rustici, è ammessa secondo le norme relative a ciascuna sottozona, nel rispetto delle distanze definite per gli annessi rustici.

Per i nuovi allevamenti a carattere familiare non è ammessa l'edificazione in aderenza con le abitazioni.

Il rilascio della concessione edilizia è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

H - Allevamenti zootecnici non intensivi

La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici non intensivi, e/o l'ampliamento di quelli esistenti, così come definiti al punto f) della lettera A - *Definizioni* del presente articolo, ossia costruzioni equiparate agli annessi rustici, è ammessa secondo le norme relative a ciascuna sottozona.

Devono essere rispettate, in ogni caso, le condizioni elencate nel punto F del presente articolo. La rispondenza a tali condizioni, unitamente alla classificazione dell'allevamento, deve essere evidenziata da una relazione tecnica asseverata, a firma di un tecnico professionista competente in materia di costruzioni rurali e di aziende agricole, da allegare alla domanda di concessione edilizia. Il rilascio della concessione edilizia è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..

I - Allevamenti zootecnici intensivi

Nell'edificazione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo, e/o nell'ampliamento di quelli esistenti, come definiti al punto g) della lettera A - *Definizioni* del presente articolo, devono essere rispettate le distanze (dai confini di proprietà, dalle zone territoriali omogenee A, B, C, F, dalle case sparse e dai nuclei ISTAT) previste dal D.G.R. 7949/89 ed eventuali sue modifiche ed integrazioni.

L'edificazione degli allevamenti nelle fasce od aree di rispetto e di tutela, qualora ammessa è soggetta al parere preventivo degli organi competenti in materia.

Ad ogni progetto di fabbricati per allevamento zootecnico intensivo deve essere allegata una relazione asseverata, a firma di un tecnico professionista competente in materia di costruzioni rurali e di aziende agricole, finalizzata alla classificazione dell'allevamento.

La costruzione di allevamenti zootecnici intensivi (insediamenti produttivi secondo la D.G.R. 7949/89) e l'ampliamento degli esistenti, è ammessa nei limiti del rapporto di copertura indicato nell'articolo specifico di sottozona. L'area di pertinenza deve essere individuata e la superficie dichiarata al momento della presentazione del progetto. Prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere trascritto sui registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, il vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione dello strumento urbanistico.

L - Strutture per lo stoccaggio dei reflui e trattamento dei rifiuti

Le strutture edilizie necessarie allo stoccaggio delle deiezioni e dei reflui zootecnici sono da considerarsi pertinenze dell'allevamento stesso e devono essere realizzate in conformità alle norme igienico-sanitarie in materia, nel medesimo sito in cui insiste la struttura edilizia e comunque a distanza non inferiore a 30,00 m. dai fabbricati della stessa azienda e a m.100 dagli altri.

Il progetto per l'impianto di trattamento dei reflui zootecnici dovrà ottenere la preventiva approvazione degli organi competenti in materia, qualora necessario.

La costruzione o l'ampliamento di tali strutture dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti (possibili piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.

M - Impianti di acquacoltura

Gli impianti di acquacoltura sono ammessi esclusivamente nelle sottozone E2.1 e soltanto se vengono realizzati con sistemi costruttivi che ne garantiscano la assoluta impermeabilità.

Gli impianti di acquacoltura debbono distare almeno 10 metri dai confini di proprietà, salvo maggiori distanze stabilite dalla specifica normativa in materia.

N - Serre

Possono essere:

- a) serre fisse, senza strutture murarie fuori terra. Sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici, senza il limite del rapporto di copertura e sono ammesse secondo le norme relative a ciascuna sottozona;
- b) serre fisse, con strutture murarie fuori terra. L'area di pertinenza deve essere individuata e la superficie dichiarata al momento della presentazione del progetto;
- c) serre mobili prive di strutture murarie, purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle colture, possono essere installate ai sensi dell'11° comma dell'art. 6 della Legge 24/85, senza l'obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di rapporto di copertura, fermo restando che nelle aree vincolate ai sensi della L. 1497/39 e L. 431/85 anche l'installazione delle serre mobili è soggetta ad autorizzazione secondo la normativa vigente.

O – Recinzioni

La costruzione di recinzioni non vegetali è ammessa per le sole aree di stretta pertinenza all'aggregato abitativo, in conformità dell'art. 59 del R.E. e dalle sottoindicate prescrizioni.

La costruzione delle recinzioni lungo le strade pubbliche è soggetta al rispetto delle norme del Codice della Strada.

La costruzione di recinzioni in corrispondenza di corti ed edifici censiti nel "Repertorio Normativo" scheda "B" dovrà essere in armonia con i caratteri dell'insediamento: lungo le strade vicinali dovranno consentire una larghezza di piano viabile, comprese eventuali cunette, di almeno 4,00 m; lungo i sentieri e percorsi ciclabili, le recinzioni dovranno consentire una larghezza del piano di scorrimento di almeno 3,00 m.

Sono vietate recinzioni interne alle corti di edifici censiti con scheda "B".

Le recinzioni possono essere costituite da:

- reti metalliche eventualmente plastificate, su muretti sporgenti da terra non più di 50 cm. e di altezza complessiva fino a 1,50 m. per le parti fronteggianti il suolo pubblico;
- cancellate metalliche a disegno semplice, su muretti non più alti di 50 cm. e con una altezza massima di 1,50 m, solo in corrispondenza di fabbricati, corti, aree di pertinenza di edifici, per le parti fronteggianti il suolo pubblico;
- per le rimanenti parti di perimetro, solamente con pali e con rete metallica eventualmente plastificata ed opportunamente schermata con siepi, senza elementi di muratura fuori terra.

Sono vietate recinzioni interne nelle corti di edifici censiti nel "Repertorio Normativo" - scheda "B".

Lungo le reti delle acque la realizzazione di recinzioni con piantumazioni di siepi vive a distanza non inferiore a m. 4,00 e comunque nel rispetto delle distanze maggiori dettate dal gestore del corso d'acqua.

SOTTOZONE TERRITORIALI OMOGENEE AGRICOLE

Art. 27.1 - Sottozona "E2.1" di valore agricolo produttivo

Sono comprese nelle sottozona E2.1 le "aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, scarsamente urbanizzate e senza caratteristiche ambientali di pregio".

Nelle sottozona E2.1, fatti salvi gli interventi ammessi per gli edifici individuati nei "Repertori Normativi", sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti dagli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.
- 2) La demolizione e ricostruzione anche parzialmente sullo stesso sedime, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi.
- 3) Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari, intesi questi come aggregazioni edilizie o in linea o per piani sovrapposti, stabilmente abitati da almeno 7 anni al momento della richiesta della concessione edilizia, è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc. per ogni unità abitativa e senza aumento delle unità abitative.
- 4) Per gli usi agrituristici, per il richiedente avente titolo ai sensi della L.R. 9/97, il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a 1200 mc., assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 3) a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- 5) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo ove ciò non sia possibile, né sia possibile l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente, 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 certificata dall'Unità Periferica dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura.
- 6) Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, sono consentiti gli stessi interventi indicati dal presente articolo, purché non comportanti l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine dell'elemento da rispettare.
- 7) Per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27 lettera C delle presenti norme.
- 8) La costruzione della casa di abitazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 27 lettera D delle presenti norme e alle seguenti condizioni:
 - a) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti dell'azienda agricola;
 - b) che sia istituito un vincolo di non edificazione, trascritto nei registri immobiliari sui terreni di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dall'art. 3 della L.R. 24/85 e dell'art. 27 lettera A punto i) delle presenti norme;
 - c) che venga istituito un vincolo di non variazione della destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O., limitatamente all'edificabilità con preesistenze;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- d) che i parametri relativi alla sola volumetria costruibile, di cui al punto 3 dell'art. 3 della L.R. 24/85, Le aree adibite all'agricoltura ai fini della determinazione delle superfici minime suddette potranno trovarsi indifferentemente in sottozone E2.2 ed E3;
- e) è ammesso inoltre, purché sia al servizio dell'allevamento intensivo ai sensi del 12° comma dell'art. 6 della L.R. 24/85 e dell'ultimo comma (nuove case di abitazione) dell'art. 27 lettera D delle presenti norme;
- f) oltre a quanto precedentemente stabilito, per le nuove abitazioni e per gli ampliamenti si applicano i seguenti parametri:
- altezza massima = 7,50 ml. per un massimo di due piani fuori terra. Per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare;
 - distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml. o a distanza inferiore con autorizzazione del confinante, registrata, da allegarsi al permesso di costruire.
 - distanza minima tra pareti di edifici antistanti = 10,00 ml. (o in aderenza a un altro edificio preesistente);
 - distanza minima dalle concimaie = 30,00 ml.

9) La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 2,5% del fondo rustico detenuto in proprietà o in affitto. La necessità di superare tale proporzione fino ad un massimo del rapporto di copertura del 5% del fondo deve essere dimostrata con la relazione asseverata a firma di un agronomo o esperto delle discipline agrarie iscritto all'ordine professionale di appartenenza.

La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici così come definiti ai punti e) ed f) dell'art. 27 lettera A delle presenti norme dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni, localizzazioni dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.

Il rilascio della concessione edilizia è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..

Oltre a quanto precedentemente stabilito si applicano i seguenti parametri:

nuovi annessi rustici, ampliamento di quelli esistenti e allevamenti zootecnici a carattere familiare

- altezza massima = 7,00 ml., per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare;
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml o a distanza inferiore con autorizzazione del confinante, registrata da allegarsi al permesso di costruire, e m. 30 per gli allevamenti a carattere familiare;
- distanza minima tra edifici = 10,00 ml. (o in aderenza ad un altro edificio preesistente).

allevamenti zootecnici non intensivi

- distanza minima di 50,00 ml. dai confini di proprietà (distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante registrato da allegarsi al permesso di costruire.
- distanza minima di 10,00 ml. tra pareti finestrate di edifici antistanti;
- distanza minima di 10,00 ml. dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale;
- distanza minima di 50,00 ml. dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale;
- altezza massima di 7,00 ml., per gli ampliamenti altezze superiori sono ammesse in conformità all'edificio da ampliare.

10) La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi e/o l'ampliamento di quelli esistenti, come definiti dall'art. 27 lettera A punto g) delle presenti norme, nei limiti di una superficie lorda di pavimento comprensiva dell'esistente pari al rapporto di copertura del 10% dell'area di pertinenza.

La costruzione degli allevamenti zootecnici intensivi dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni di alberature, localizzazione degli edifici, ecc.) atti a limitare l'impatto sul territorio.

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

I parametri sulle distanze fanno riferimento alla D.G.R. 79/49 ed eventuali sue modifiche ed integrazioni e comunque secondo quanto riportato nell'allegato **B** del R.E.; inoltre l'altezza massima non deve essere superiore a m. 5,00.

11) La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti della L.R. 24/85.

12) La realizzazione di serre mobili è ammessa secondo i disposti dell'art. 6 della L.R. 24/85. Con la dismissione della serra mobile, qualora il materiale non sia più utilizzabile esso dovrà essere recuperato e recapitato o fatto recapitare alla pubblica discarica.

13) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione, è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso e del volume, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85 in area agricola adiacente anche se inferiore alla superficie minima necessaria per nuove costruzioni.

Art. 27.2 - Sottozone "E2.2" di valenza agricola e paesistica

Sono comprese nelle sottozone E2.2 le aree caratterizzate da particolare composizione e struttura paesaggistica: scarse edificazione, presenza di alberature, campi chiusi, prossimità di corsi d'acqua ecc.

Nelle sottozone E 2.2, fatti salvi gli interventi ammessi per gli edifici individuati nei "Repertori Normativi", sono consentiti i seguenti interventi:

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti dagli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.
2. La demolizione e ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi, nonché la ricostruzione delle parti crollate.
3. Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari, intesi questi come aggregazioni edilizie o in linea o per piani sovrapposti, stabilmente abitati da almeno 7 anni al momento della richiesta della concessione edilizia, è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc. per ogni unità abitativa, e senza aumento delle unità abitative.
4. Per gli usi agrituristici, per il richiedente avente titolo ai sensi della L.R. 9/97, il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a 1200 mc., assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 3) a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
5. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo ove ciò non sia possibile, né sia possibile l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente, 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 certificata dall'Unità Periferica dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura.
6. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, sono consentiti gli stessi interventi indicati nel presente articolo, purché non comportanti l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine dell'elemento da rispettare.
7. Per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27 lettera C delle presenti norme.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

8. La costruzione della casa di abitazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 27 lettera D delle presenti norme ed alle seguenti condizioni:

- a) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti dell'azienda agricola;
- b) che sia istituito un vincolo di non edificazione, trascritto nei registri immobiliari sui terreni di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dall'art. 3 della L.R. 24/85 e dell'art. 27 lettera A punto i) delle prossime norme;
- c) che venga istituito un vincolo di non variazione della destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona;
- d) che i parametri relativi alla sola volumetria costruibile, di cui al punto 3 dell'art. 3 della L.R. 24/85, siano ridotti di 1/2, fermo restando che il volume minimo edificabile per abitazione è di mc. 600 (es. a 1Ha di terreno coltivato a seminativo corrispondono mc. 150 costruibili, mentre se coltivato a vigneto corrispondono mc. 100 costruibili). Le aree adibite all'agricoltura ai fini della determinazione delle superfici minime suddette potranno trovarsi indifferentemente in sottozona E2.1 ed E3;
- e) oltre a quanto precedentemente stabilito, per le nuove abitazioni e per gli ampliamenti si dettano i seguenti parametri:
 - Altezza massima = 7,50 ml. per un massimo di due piani, fuori terra. Per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente ampliabile;
 - Distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml. o a distanza inferiore con autorizzazione del confinante, registrata, da allegarsi al permesso di costruire.
 - Distanza minima tra pareti di edifici antistanti = 10,00 ml. (ove non aderenza a un altro edificio preesistente);
 - distanza minima dalle concimaie = 30,00 ml.

9. La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 1,5% del fondo rustico detenuto di proprietà o in affitto.

La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici così come definiti ai punti e) ed f) dell'art. 27 lettera A delle presenti norme dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.

Il rilascio della concessione edilizia è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..

Oltre a quanto precedentemente stabilito si applicano i seguenti parametri:

nuovi annessi rustici, ampliamenti di quelli esistenti e allevamenti zootecnici a carattere familiare

- altezza massima = 7,00 ml. per gli ampliamenti. Altezze diverse superiori od inferiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare;
- distanza minima dai confini di proprietà: = 5,00 ml. o a distanza inferiore con autorizzazione del confinante, registrata, da allegarsi al permesso di costruire e m. 30 per gli allevamenti a carattere familiare;
- distanza minima tra edifici = 10,00 ml. (o in aderenza ad un altro edificio preesistente).

Allevamenti zootecnici non intensivi

- distanza minima di 50,00 m. dai confini di proprietà (distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante registrato da allegarsi al permesso di costruire).
- distanza minima di 10,00 m. tra pareti finestrate di edifici antistanti;
- distanza minima di 10,00 m. dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale;
- distanza minima di 50,00 m. dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale;

- altezza massima di 7,00, per gli ampliamenti altezze superiori sono ammesse in uniformità dell'edificio da ampliare.

10. La realizzazione di serre mobili è ammessa secondo i disposti dell'art. 6 della L.R. 24/85. Con la dismissione della serra mobile, qualora il materiale non sia più utilizzabile esso dovrà essere recuperato e recapitato o fatto recapitare alla pubblica discarica.

11. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso e del volume, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85 in area agricola adiacente anche se inferiore alla superficie minima necessaria per nuove costruzioni.

Art. 27.3 - Sottozone "E3"

Sono comprese nelle sottozone E3 le aree dalla elevata presenza di edificato e di aziende agricole di piccola dimensione, individuate principalmente incrociando i dati dei volumi esistenti, le destinazioni d'uso di tali volumi, il numero degli eventuali addetti in azienda e la composizione del nucleo familiare.

Nelle sottozone E3, fatti salvi gli interventi ammessi per gli edifici individuati nei "Repertori Normativi", sono consentiti i seguenti interventi:

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti dagli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.
2. La demolizione e ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi.
3. Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari, intesi questo come aggregazioni edilizie o in linea o per piani sovrapposti, stabilmente abitati da almeno 7 anni al momento della richiesta della concessione edilizia, è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc. per ogni unità abitativa, e senza aumento delle unità abitative.
4. Per gli usi agrituristici, per il richiedente avente titolo ai sensi della L.R. 9/97, il limite volumetrico massimo di ampliamento della casa di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a 1200 mc. assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 3) a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
5. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo ove ciò non sia possibile, né sia possibile l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente, 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 certificata dall'Unità Periferica dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura.
6. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua sono consentiti gli stessi interventi indicati nel presente articolo, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine dell'elemento da rispettare.
7. Per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27 lettera C delle presenti norme.
8. La costruzione della nuova casa di abitazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 27 lettera D delle presenti norme e alle seguenti condizioni:
 - a) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti dell'azienda agricola;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- b) che sia istituito un vincolo di non edificazione, trascritto nei registri immobiliari sui terreni di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dall'art. 3 della L.R. 24/85 e dell'art. 27 lettera A punto i) delle presenti norme;
- c) che venga istituito un vincolo di non variazione della destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, limitatamente alla edificabilità con preesistenze;
Le aree adibite all'agricoltura ai fini della determinazione delle superfici minime suddette potranno trovarsi indifferentemente in sottozona E2.1 ed E2.2.
- d) è ammesso inoltre, purché sia al servizio dell'allevamento intensivo ai sensi del 12° comma dell'art. 6 della L.R. 24/85 e dell'ultimo comma (nuove case di abitazione) dell'art. 27 lettera D delle presenti norme.
- e) Oltre a quanto precedentemente stabilito, per le nuove abitazioni e per gli ampliamenti si applicano i seguenti parametri:
- altezza massima = 7,50 ml. per un massimo di due piani, fuori terra per gli ampliamenti. Altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare;
 - distanza minima dai confini di proprietà: = 5,00 ml. o a distanza inferiore con autorizzazione del confinante, registrata, da allegare al permesso di costruire.
 - distanza minima tra pareti di edifici antistanti = 10,00 ml. (o in aderenza ad un altro edificio preesistente);
 - distanza minima dalle concimaie = 30,00 ml.

9. E' ammessa la costruzione di una nuova casa di abitazioni oltre a quella esistente stabilmente abitata da almeno cinque anni, alle condizioni previste dall'art. 5 della L.R. 24/85. I parametri che regolamentano la nuova edificazione sono quelli stabiliti alla lettera e) punto 8 del presente articolo.

10. La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa di una superficie lorda di pavimento, comprensiva dell'esistente, pari al rapporto di copertura massimo del 3% del fondo rustico detenuto in proprietà e/o in affitto. La necessità di superare tale rapporto di copertura fino ad un massimo del rapporto di copertura del 5% del fondo deve essere dimostrata con la relazione asseverata a firma di un tecnico professionista competente in materia di costruzioni rurali e di aziende agricole.

La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici così come definiti ai punti e) ed f) dell'art. 27 lettera A delle presenti norme dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.

Il rilascio della concessione edilizia è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere sui registri immobiliari, fino alla variazione da Z.T.O. "E" ad altra Z.T.O..

Oltre a quanto precedentemente stabilito si applicano i seguenti parametri:

nuovi annessi rustici, ampliamento di quelli esistenti e allevamenti zootecnici a carattere familiare

- altezza massima = 7,00 ml. Per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare;
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml. o a distanza inferiore con autorizzazione del confinante, registrata, da allegarsi al permesso di costruire e m. 30 per gli allevamenti a carattere familiare;
- distanza minima tra edifici = 10,00 ml. (o in aderenza ad un altro edificio preesistente).

allevamenti zootecnici non intensivi

- distanza minima di 15,00 dai confini di proprietà (distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante registrato da allegarsi al permesso di costruire).
- distanza minima di 10,00 m. dai fabbricati;
- distanza minima di 10,00 m. dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale;

- distanza minima di 30,00 m. dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale;
- altezza massima di 7,00 m., per gli ampliamenti altezze superiori sono ammesse in uniformità dell'edificio da ampliare.

11. La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti della L.R. 24/85.

12. La realizzazione di serre mobili è ammessa secondo i disposti dell'art. 6 della L.R. 24/85. Con la dismissione della serra mobile, qualora il materiale non sia più utilizzabile esso dovrà essere recuperato e recapitato o fatto recapitare alla pubblica discarica.

13. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso e del volume, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85 in area agricola adiacente anche se inferiore alla superficie minima necessaria per nuove costruzioni.

Art. 28 - Aree per servizi residenziali pubblici

Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'art. 3 del D.I. 1444/1968 così come modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Nelle planimetrie del P.R.G. sono individuati le varie classificazioni ed il servizio ad esse attribuito è indicativo e non vincolante.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dal P.R.G. o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.

Tali aree possono essere utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.

Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.
- ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione d'uso del precedente 1° comma.

Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.

La classificazione e le norme che regolamentano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificato sono:

A - Aree per l'Istruzione

- ◆ Sono aree destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, elementari e medie, palestre pertinenti alle strutture scolastiche.
- ◆ Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.

- ◆ Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto per i Lavori Pubblici del 18 Dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 Agosto 1975 n° 412.
- ◆ Indice massimo di edificabilità fondiaria = 2 mc/mq, modifiche all'indice sono ammissibili con il progetto esecutivo dell'opera.
- ◆ Altezza massima = ml. 10,00
- ◆ Distanza dalle strade = ml. 10,00
- ◆ Distanza minima dai confini = ml. 5,00
- ◆ Almeno il 50% della superficie scoperta deve essere destinata a verde e a parcheggio.

B - Aree per attrezzature di interesse comune

- ◆ Sono aree destinate alla realizzazione di municipio, di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, per la protezione civile etc..
- ◆ Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.
- ◆ Sono ammesse per il personale di custodia abitazioni fino ad un massimo di 500 mc.
- ◆ Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:
- ◆ Superficie coperta non superiore al 60% dell'area
- ◆ Altezza massima = ml. 10,00
- ◆ Distanza dalle strade = ml. 10,00
- ◆ Distanza minima dai confini = ml. 5,00

C - Aree a parco per il gioco e lo sport

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.

Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di specie d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- ◆ indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva da costruire;
- ◆ Altezza massima = ml. 10,00 parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire;
- ◆ Distanza minima dai confini = ml. 5,00

D - Aree per parcheggi

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i rapporti di cui alla L.R. n° 61/85.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 30 mq. di parcheggio.

Qualora le aree a parcheggio di P.R.G. siano ricomprese entro ambiti soggetti a P.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

In caso di parcheggi su più livelli fuoriterra si dovranno riportare le seguenti norme:

- ◆ distanza dai confini: minimo m. 5,00;
- ◆ distanza dalle strade: minimo m. 10,00;
- ◆ distanza tra edifici: minimo m: 10,00 tra pareti finestrate;
- ◆ numero dei piani: massimo 3.

E - Aree a parco gioco e sport ad uso privato

Sono aree di gestione privata, come quelle del precedente punto c, dove vogliono le medesime norme.

Art. 29 - Aree per servizi per l'industria, l'artigianato e l'agroindustria

Sono aree destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici di cui all'art. 5 punto 1) del D.I. 1444/68, così come modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Nelle planimetrie del P.R.G. sono individuate le varie classificazioni ed il servizio indicativo ad esse attribuito.

E' ammesso l'intervento diretto o con P.U.A., qualora individuato dal P.R.G. od anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.

Possono essere utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri Immobiliari.

Per i servizi pubblici o di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.

Le classificazioni e le norme che regolano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificato sono le seguenti.

A - aree per spazi pubblici o per attività collettive

- ◆ Sono aree destinate alla realizzazione di uffici pubblici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, piazze, banche, mense, ristoranti e comunque sempre a servizio delle attività produttive.

Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di autoveicoli.

- ◆ Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:
 - superficie coperta non superiore al 40% dell'area;
 - altezza massima = ml. 10,00;
 - distanza dalle strade = ml. 10,00;
 - distanza minima dai confini = ml. 5,00.

B - aree a verde pubblico

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di giardini e arredo delle zone produttive e di piccole attrezzature sportive sempre legate al mondo produttivo.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero e chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- Indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq;
- altezza massima = ml. 10,00;
- distanza dalle strade = ml. 10,00;
- distanza minima dai confini = ml. 5,00.

C - aree per parcheggi

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto della zona produttiva.

In tali aree sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 40 mq. di parcheggio.

Qualora le aree a parcheggio di P.R.G. siano ricomprese entro ambiti soggetti a P.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

In caso di parcheggi su più livelli fuoriterra si dovranno riportare le seguenti norme:

- ◆ distanza dai confini: minimo m. 5,00;
- ◆ distanza dalle strade: minimo m. 10,00;
- ◆ distanza tra edifici: minimo m: 10,00 tra pareti finestrate;
- ◆ numero dei piani: massimo 3.

Art. 30 - Aree per servizi commerciali, direzionali ed artigianato di servizio

Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'art. 5 punto 2) D.I. 1444/1968 così come modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Nelle planimetrie del P.R.G. sono individuati le varie classificazioni ed il servizio indicativo ad esse attribuito.

E' ammesso l'intervento diretto, o con P.U.A. qualora individuato dal P.R.G. o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.

Possono essere utilizzate da enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.

Per i servizi pubblici e/o di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.

La classificazione e le norme che regolamentano tali aree, oltre a quanto precedentemente specificato sono le seguenti.

A - aree per parcheggi

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per la rimessa degli autoveicoli.

La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

I parcheggi a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 40 mq. di parcheggio.

Qualora le aree a parcheggio di P.R.G. siano ricomprese entro aree soggette a P.U.A., potranno essere traslate all'interno dell'ambito, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Ad integrazione di quanto riportato al primo comma del presente articolo, va rammentato il rispetto delle quantità di parcheggio, in sede di concessione edilizia, di cui alla L.R. 37/99 integrata dalla circolare regionale del 21/12/1999, n° 23.

Va altresì rispettato il disposto della L. 122/89 che a 10 mc. di volume corrisponde 1 mq. di area per parcheggi.

In caso di parcheggi su più livelli fuoriterza si dovranno riportare le seguenti norme:

- ◆ distanza dai confini: minimo m. 5,00;
- ◆ distanza dalle strade: minimo m. 10,00;
- ◆ distanza tra edifici: minimo m: 10,00 tra pareti finestrate;
- ◆ numero dei piani: massimo 3.

B - aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc.)

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di giardini, arredo, gioco e piccole attrezzature sportive al servizio del territorio.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Art. 31 - Aree per servizi tecnologici e cimiteri

a - servizi tecnologici

Si intendono impianti centrali di servizi elettrici e telefonici, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, piazzole ecologiche.

Possono essere realizzati nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

I manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dalle zone o aree in cui ricadono, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

Anche gli impianti generali di depurazione sono servizi tecnologici, ai quali però vanno applicate le specifiche norme che regolamentano la materia, m. 100 di inedificabilità dal perimetro dell'impianto. L'area di rispetto dovrà essere sistemata con piantumazioni.

Per manufatti particolari, per dimensioni ed usi, diversi da quelli sopra richiamati, si applicano i disposti dell'art. 3 punto "Distacchi e Distanze particolari" del R.E.

b - cimiteri

Qualsiasi intervento relativo ai cimiteri è regolamentato dal Testo Unico della legge sanitaria 27/7/1934 n°1265 e successive disposizioni di legge e dai relativi regolamenti.

L'ampliamento dei cimiteri comporta lo slittamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

Art. 32 - Fasce di rispetto, vincoli

Sono ambiti che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali, dei corsi d'acqua, delle linee ferroviarie, degli impianti tecnologici, dei cimiteri, etc..

Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

Le fasce di rispetto stradale sono definite dalla L. 13/6/1991 n°190 (e relativo regolamento "Codice della Strada") ed indicate in grafia di P.R.G.

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada; è altresì vietato qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 della L.R. 24/85.

E' consentita mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli e comunque nel rispetto della legislazione specifica.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati.

Le fasce vincolate ai sensi del presente punto, assumono le caratteristiche di superficie fondiaria di cui alla L.R. 24/85 e/o della zona di appartenenza ed i volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree.

Il P.R.G. indica viabilità di progetto, rettifiche od allargamenti stradali.

E' vietato, in queste sedi, ogni intervento diverso da quello previsto dal P.R.G.

Fasce di rispetto fluviale

L'ampiezza della fascia di rispetto delle acque pubbliche è stabilita dal competente Consorzio di Bonifica.

Per fiumi, canali, ecc. la fascia di tutela è stabilita dall'art. 27 della L.R. 61/85. Nell'ambito delimitato da tali fasce è vietato ogni intervento inteso al mutamento dell'uso del suolo, con l'esclusione delle opere pubbliche.

Sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 8 (limitatamente all'ampliamento delle costruzioni esistenti senza sopravanzare il fronte del fabbricato verso il corso d'acqua).

Tali fasce concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nella zona limitrofa, fatte salve limitazioni specifiche previste per ogni singola zona.

Fasce di rispetto ferroviario

Per le fasce poste a protezione della sede ferroviaria è prescritta l'inedificabilità assoluta (D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753), fatto salvo la possibilità di deroghe ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. n° 753 del 11/07/1980.

Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe, fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona.

Fasce di rispetto cimiteriale

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

In queste zone sono ammessi solo chioschi per arredi sacri, fiori, ecc.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone "E" limitrofe, purché costituenti con esse un unico fondo.

Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Aree a vincolo paesistico - ambientale

In tali aree vincolate ai sensi delle Leggi 1497/39, 431/85 e D.L. 490/99, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39 da parte degli Enti competenti in materia.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel *Quaderno Tecnico*.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze e alle tradizioni caratterizzanti le zone in cui ricadono.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nelle Tav. di P.R.G..

Vincoli monumentali

Si riferiscono ad edifici vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 n°1089.

Sono ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo previa autorizzazione ex L. 1089/39.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nelle Tav. di P.R.G..

Art. 33 - Aree a verde privato

Sono le aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, nel rispetto delle alberature esistenti.

E' ammesso l'ampliamento *una tantum* esclusivamente se diretto a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici ed impianti tecnologici, nella misura massima di 50 mc., a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.

Per i fabbricati esistenti, fatto salvo quanto eventualmente contenuto nelle schede "B" di progetto, sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 limitatamente all'ampliamento di cui sopra, e 9 del R.E.

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

Art. 34 - Impianti per la distribuzione di carburante ed attività afferenti.**a) Impianti per la distribuzione di carburanti**

1. Nelle zone D1, E2.1 ed E3, limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 1404/68, è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare. Sono fatte salve eventuali nuove disposizioni di legge meno restrittive.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole, servizi igienici qualora strettamente connessi all'attività principale, con una superficie massima di mq 100.

2. La superficie fondiaria minima del lotto per l'insediamento degli impianti è di 1500 mq.; la superficie massima è di 2.500 mq.
3. All'interno delle zone definite al comma 1 e con le superfici minime definite al comma 2 del presente articolo, sono ammessi interventi per l'installazione di impianti e annessi, così come definiti al comma 1, nel rispetto dei seguenti indici parametrici:
 - rapporto di copertura massimo 60%
 - altezza massima ml. 6,00
 - distanza dai confini di proprietà ml 10,00
 - distanza minima dalle strade ml 10,00
 - distanza minima tra pareti di edifici antistanti per le strutture di distribuzione del carburante (pompe) ml 10,00
 - distanza delle strutture di supporto alla distribuzione (officine, attività varie, bar, etc.) secondo D.I. 1404/68

La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso previste e reperita all'interno del lotto.

In tali zone tutte le attività di nuovo insediamento, devono rispettare i limiti di livello sonoro di legge verificato con A.S.L.

4. Per gli impianti esistenti e confermati alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi ampliamenti nel rispetto degli indici parametrici di cui ai precedenti commi e alla condizione di cui al 1° comma.
Gli ampliamenti previsti devono comportare un adeguamento dello standard.
5. Gli altri impianti esistenti, sono individuati come attività da trasferire.

Per questi impianti sono ammessi, esclusivamente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza e di igiene ambientale.

6. Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml. 200 da edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39.
7. Nel rispetto comunque del DL 11.2.'98 n.32 e della DGR 4433/99..

b) Locali per lavorazione e depositi di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili

Nel rispetto di quanto eventualmente riportato nel R.E. si dettano le seguenti disposizioni:

1. Al fine di prevenire l'inquinamento delle acque superficiali o del sottosuolo, l'installazione di detti depositi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, escludendo quelli collegati ad impianti termici, deve rispettare le disposizioni stabilite dal presente punto - ferma restando ogni altra disposizione prevista dalle leggi statali o regionali in materia di sicurezza e di prevenzione incendi ed ogni altra disposizione che regola il settore dei depositi di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili.
2. I serbatoi a parete unica, realizzati con i materiali ammessi dalle norme vigenti, vanno inseriti in strutture di contenimento che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - a) vasca di contenimento sotterranea in calcestruzzo: la vasca dev'essere impermeabile, rivestita con idoneo materiale e calcolata in modo da evitare fessurazione e/o deformazioni dovute alle sollecitazioni che possono insistere su di essa. La vasca di contenimento deve presentare un pozzetto per il caricamento del serbatoio completo di chiusini realizzati in modo da evitare infiltrazioni dall'esterno. I serbatoi vanno montati su selle rivestite in modo da evitare punti di corrosione e tali da mantenere i serbatoi sollevati di almeno 25 cm. rispetto al fondo della vasca e, ove necessario, ancorati.
 - b) apposito locale all'interno di edifici: la porta di accesso deve avere una soglia sopraelevata, in modo che il locale possa costituire bacino di contenimento di volume uguale alla capacità dei serbatoi. Il pavimento e le pareti, fino ad un'altezza minima pari a quella corrispondente a tale volume, vanno rivestiti con uno strato impermeabile al materiale contenuto. I serbatoi vanno montati e, ove necessario, ancorati su selle rivestite in modo da evitare punti di corrosione e tali da mantenere i serbatoi sollevati di almeno 50 cm. La distanza tra i serbatoi e le pareti del locale dev'essere di almeno 1 m.
 - c) bacino di contenimento attuato all'esterno: i bacini di contenimento, generalmente in conglomerato cementizio, vanno rivestiti con uno strato impermeabile ai materiali depositati. La capacità del bacino viene dimensionata come segue:
 - per un serbatoio: almeno 100% della capacità utile;
 - per più serbatoi: almeno 60% della capacità utile complessiva con un minimo pari al 100% della capacità del serbatoio più grande;Le installazioni vanno dotate di idonea copertura di tipo leggero combustibile; in alternativa le acque pluviali devono essere scaricate dal bacino di contenimento e fatte confluire in una vasca di raccolta per essere convenientemente trattate nell'ipotesi di un loro contatto con materiale inquinante.
3. I serbatoi a doppia parete, realizzati con materiali autorizzati dalle normative vigenti, possono essere interrati purché il livello massimo della falda acquifera si trovi sempre al di sotto del fondo del

serbatoio. Il pozzetto d'ispezione sul passo d'uomo del serbatoio dev'essere realizzato a perfetta tenuta. Tutti i collegamenti al serbatoio devono essere accessibili dal pozzetto di ispezione. L'intercapedine tra le due pareti dev'essere stagna alla pressione di collaudo di almeno 0,5 bar, contenere gas che non formi miscele detonanti con le sostanze contenute ed in leggera pressione, controllabile con un manometro.

4. Le aree di riempimento e di travaso di liquidi inquinanti o combustibili, devono essere impermeabilizzati e realizzate in maniera da evitare che accidentali perdite possano inquinare il suolo e le acque.
5. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
6. Vanno comunque rispettati i disposti di cui alla lettera a), punto 2.

Art. 35 – Viabilità.

Il progetto delle nuove strade e/o di modifica di quelle esistenti deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.R.G. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste – assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, ecc., hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informativi del P.R.G., prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, fermo restando il volume edificabile.
(vedi anche art. 13 a.f.)

Qualora il progetto di nuove strade e/o l'adeguamento di quelle vigenti prevedano la realizzazione di piste ciclabili, queste ultime dovranno essere realizzate in armonia con il "Manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili" edito dalla R.V. – 1992.

La viabilità a traffico limitato sarà oggetto di studi attuativi specialistici.

PARTE TERZA

IL SISTEMA AMBIENTALE

Art. 36 – Aree a rischio idraulico (R2id – R1id)

Sono individuate dalla Regione Veneto – Giunta Regionale direzione difesa del suolo.

Perimetrazione delle aree a rischio – L. 267/98.

Insufficienza delle reti idrauliche di bonifica.

Per tali aree valgono le seguenti disposizioni:

a) Aree a rischio idraulico – R2id

- per ogni intervento edilizio obbligo di indagine geologica preventiva di cui all'art. 16 delle presenti norme;
- divieto di realizzazione di costruzioni interrato e/o seminterrate.

b) Aree a rischio idraulico – R1id

- per ogni intervento edilizio obbligo di indagine geologica preventiva di cui all'art. 16 delle presenti norme;
- divieto di realizzazione di costruzioni interrato e/o seminterrate, ad eccezione delle sole cantine a specifico uso del fondo agricolo.

Art. 37 - Aree a rischio archeologico

Sono aree non vincolate ai sensi della legislazione vigente ed individuate con apposita grafia nelle tavole di Piano.

Nel caso in cui, nel corso di realizzazione delle opere previste nelle apposite norme o di altra opera agricola, si dia luogo a rinvenimenti archeologici, le opere stesse devono essere sospese e dei rinvenimenti dovrà essere informata la competente Sovrintendenza ed il Comune entro le 48 ore successive. Nel caso la Sovrintendenza non notifichi alcun provvedimento entro i 30 giorni successivi, i lavori possono essere ripresi. La mancata osservanza delle presenti norme comporta la decadenza di qualsiasi provvedimento precedentemente intrapreso.

Comunque, nel caso di rinvenimenti archeologici, si applicano le disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico od archeologico.

Art. 38 - Ambiti delle bonifiche integre

Sono aree la cui organizzazione fondiaria deriva da una bonifica storica, dove ancora è ben marcato l'assetto idraulico e morfologico del territorio. In genere trattasi di "territorio aperto".

Per la tutela e la riqualificazione di tali siti, pur consentendo l'applicazione della normativa propria della Zona Territoriale Omogenea assegnata, si dettano le seguenti ulteriori disposizioni:

- a) E' vietata la modifica dell'impianto originario, consentendo la soppressione di scoline per l'accorpamento dei campi, senza variare l'andamento dell'impianto agricolo. In tal caso, si dovrà ottenere il preventivo assenso delle autorità competenti alla gestione della rete scolante di bacino. E' fatto salvo il tombinamento di tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, realizzato con soletta in cemento armato, non più largo di 5,00 m, che può essere consentito previo nullaosta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica.
- b) La nuova viabilità è consentita purché disposta parallelamente all'impianto della bonifica storica. Per eventuale viabilità di scorrimento veloce, i tracciati dovranno essere modellati in modo da non alterare fortemente l'aspetto dei luoghi e da tutelare l'integrità delle aziende agricole.
- c) La costruzione di nuovi edifici dovrà avvenire in armonia con la tipologia tipica della zona rurale e la disposizione nel territorio dovrà essere parallela all'impianto della bonifica.
- d) E' consigliata la sistemazione delle scoline con la messa a dimora di siepi ed alberate (anche se non individuate planimetricamente), per consentire il riparo della fauna, per diminuire l'effetto del vento e per una riqualificazione ambientale. L'Amministrazione potrà individuare forme di agevolazione fiscale per gli interventi agricoli operati in tal senso.

Art. 39 - Argini storici

Trattasi di opere e manufatti di valore storico del corso d'acqua del fiume Frassine, per i quali si dettano le seguenti disposizioni:

- l'edificazione è consentita ad una distanza non inferiore a m. 50 dall'unghia esterna degli argini principali e comunque nel rispetto della normativa di zona territoriale omogenea di appartenenza;
- le eventuali piantumazioni dovranno essere disposte parallelamente agli argini o secondo altre emergenze naturali esistenti e ad una distanza di almeno 5,00 m. per consentire il passaggio dei mezzi meccanici per la manutenzione delle opere.

Art. 40 - Aree naturalistiche

Sono aree emerse prive di antropizzazioni, zone umide o ricoperte da vegetazione arborea od arbustiva. Esse rappresentano un'importante area di rifugio per una molteplice quantità di specie faunistiche.

1) Area in località CANEVA

Connotati morfologici

Area marginale acquitrinosa che, a seguito dell'abbandono da circa un ventennio, si è evoluta in un ambiente tipico delle aree umide. L'area acquitrinosa è invasa da elofite (tifa, cannuccia, carice, ecc.) e temporaneamente semisommersa.

Connotati ecologici e fenologici

L'area denota la presenza di pozze acquitrinose, probabilmente originate dall'estrazione di materiali per usi edili. Il successivo abbandono e la raccolta in tale area di acque meteoriche, e probabilmente di falda, hanno consentito la formazione di un ambiente tipico delle zone umide. Sono infatti da segnalare specie tipiche di tali aree come salici (*Salix* spp.), acero campestre (*Acer campestre*), cannuccia palustre (*Phragmites australis*) e tifa (*Typha* spp.). Grazie alla recinzione dell'area che limita l'accesso, sia motorizzato che pedonale, sia grazie al contenuto disturbo antropico legato alle attività economiche,

esistono le condizioni per l'insediamento e/o la presenza occasionale di specie avifaunistiche quali gli ardeidi, i rallidi, i silvidi, ecc.

Valenza ecologica

Buona, vista l'evoluzione seminaturale del biotopo. Interferiscono la limitata estensione dell'area e la sua localizzazione non ottimale. Si presta a svolgere un ruolo di ricettacolo per specie tipiche delle zone umide.

In tale area è prescritto:

- conservazione della diversità ecosistemica attraverso il mantenimento della diversificazione delle stazioni floro-faunistiche (area privata, area a canneto, area boscata);
- conservazione ed orientamento delle fitocenosi terrestri e ripariali;
- tutela ed incremento mirato della diversità faunistica e botanica;
- osservazione delle fitocenosi e zoocenosi senza predisposizione di strutture fisse per lo studio e l'avvistamento;
- divieto di trasformazione dell'assetto morfologico dell'area, fatti salvi gli interventi, anche strutturali, finalizzati all'incremento della diversità morfologica (e quindi della biodiversità), purché proposti dal responsabile scientifico dell'area e d autorizzati dagli Uffici competenti;
- divieto assoluto di edificabilità;
- divieto di trasformazione dell'assetto colturale dell'area;
- divieto di impermeabilizzazione, intubamento ed interrimento della rete idrografica interna e perimetrale;
- divieto di taglio della vegetazione ripariale ed acquatica delle scoline perimetrali;
- tutela della flora spontanea, della specie fungine, della fauna e dell'ecosistema;
- divieto di pascolo del bestiame.

Indicazioni gestionali

- riduzione del grado di insularizzazione dell'area determinato dalla recinzione metallica;
- creazione di siepi perimetrali per l'attenuazione del disturbo antropico;
- rimozione degli inerti depositati lungo i margini dell'area umida;
- eventuale escavo delle pozze;
- controllo ed orientamento dell'evoluzione del biotopo.

2) *Area di via BOSCHETTE*

Connotati morfologici

Area marginale boscata ad evoluzione seminaturale.

Le specie arboree sono, numericamente, in buona parte ad uno stadio giovanile, tranne alcuni pioppi ed una robinia localizzata al vertice Nord-Est ed alcuni aceri sul margine Est. La presenza di un così elevato numero di piante ad un livello evolutivo di novellame testimonia la vitalità forestale del biotopo. La presenza dell'olmo è confinata a livello di novellame; il soprassuolo è quasi completamente ricoperto da edera.

Connotati ecologici e fenologici

L'area presenta un buon grado di rinaturalizzazione a seguito dell'abbandono delle pratiche agricole da alcuni decenni. Molto elevato il grado di copertura forestale. L'area è quasi interamente ricoperta da esemplari di acero campestre (*Acer campestre*), specie tipica di tali aree, che hanno raggiunto dimensioni interessanti sui margini dell'area, di dimensioni inferiori nella zona centrale. Di consistenti dimensioni anche le robinie (*Robinia pseudoacacia*) e i pioppi (*Populus nigra*) sviluppatasi al margine Nord-Est dell'area. La consistenza forestale è completata dalla presenza di biancospino (*Crataegus* spp.), dalla presenza di olmo (*Ulmus minor*) e ciliegio selvatico (*Prunus avium*), anche se ad uno stadio evolutivo di novellame, e dalla presenza di esemplari di pruni selvatici (*Prunus spinosa*), di sanguinella (*Cornus sanguinea*) e di sambuco (*Sambucus nigra*).

Tra le specie avifaunistiche presenti sono da annoverare in particolare i silvidi.

Valenza ecologica

Buona, visto il grado di copertura raggiunto dall'area boscata, la quale si presta, quale macchia arborata, a svolgere un ruolo di polmone verde per la comunità cittadina e di ricettacolo per le specie faunistiche specializzate, soprattutto ornitologiche.

In tale area è prescritto:

- conservazione dell'ambito stazionale;
- controllo ed orientamento dell'evoluzione forestale;
- tutela ed incremento mirato della biodiversità;
- osservazione delle fitocenosi e zoocenosi senza predisposizione di strutture fisse per lo studio e l'avvistamento;
- divieto di trasformazione dell'assetto morfologico dell'area, fatti salvi gli interventi, anche strutturali, finalizzati all'incremento della diversità morfologica (e quindi della biodiversità), purché proposti dal responsabile scientifico dell'area e d autorizzati dagli Uffici competenti;
- divieto assoluto di edificabilità;
- divieto di trasformazione dell'assetto colturale dell'area;
- tutela della flora spontanea, della specie fungine, della fauna e dell'ecosistema;
- divieto di pascolo del bestiame.

Indicazioni gestionali

- disinfestazione dell'area;
- controllo dell'evoluzione forestale.

3) Area VALLETTE in località di via PONTICELLO

Connotati ecologici e fenologici

L'area non presenta segni evidenti di elementi naturali interferenti (erosione, inaridimento, piogge acide, attacchi fungini e/o parassitari), mentre inizia ad evidenziare segni di inquinamento delle acque delle scoline perimetrali (eutrofizzazione), a causa dell'intensa attività agricola nelle aree contermini. L'area non è interferita da infrastrutture di alcun genere (strade, tralicci, ecc.).

Valore dell'area

Presenza di un'area incolta che si presenta come un fatto tutt'altro che comune, attribuendole un elevato interesse ed un potenziale elevato valore. La tutela di quest'area può rientrare in un progetto di riduzione dell'impatto ambientale della discarica e di riqualificazione del territorio della Bassa Padovana.

In tale area è prescritto:

- 1) mantenimento dell'indice di diversità stazionale;
- 2) predisposizione ed installazione di una struttura fissa per il controllo dell'accessibilità (cancellata in rete metallica per controllare l'accesso dei veicoli e per impedire il ripetersi di scarichi abusivi di inerti e rifiuti);
- 3) predisposizione ed installazione della cartellonistica esplicativa dell'area, posizionata all'altezza dell'ingresso;
- 4) conservazione del sentiero lungo il margine Sud con predisposizione di strutture per il controllo dello sviluppo laterale del canneto (realizzate con legno da opera di specie autoctone e cannuccia palustre);
- 5) realizzazione di una postazione mimetica per l'osservazione dell'avifauna (con paratie di cannuccia palustre) posizionata nella zona di transizione tra l'area a canneto e l'area a cariceto;

qualora vengano annessi anche gli appezzamenti localizzati oltre la scolina Ovest:

- 6) realizzazione di un ponticello in legno, posizionato all'altezza di un camminamento (margine Sud);
 - 7) creazione di siepi arboreo-arbustive di confinamento sugli appezzamenti posti oltre la scolina Ovest;
- qualora si raggiunga un accordo con l'Amministrazione Comunale di Ospedaletto Euganeo:
- 8) allestimento di un'area museale sulle aree umide (con tavole esplicative dell'importanza di tali aree, tavole illustrate sulla flora e fauna tipiche delle aree umide, etc.), localizzata al piano terreno dell'edificio ex Municipio, ora sede della Biblioteca Comunale di Ospedaletto Euganeo;
- qualora si raggiunga un accordo con i proprietari degli appezzamenti confinanti (lato sud e lato Nord):
- A) creazione di fasce tampone, di almeno 6 metri di larghezza, lungo le scoline Sud e Nord;

Indicazioni gestionali

- gestione e conduzione poliennale dell'area;
- esecuzione dei lavori di cui ai punti 1, 4, 5, 7, 8, collaborazione per la realizzazione dei lavori di cui ai punti 2, 3, 6, 7 e lettera A.
- servizio di accompagnamento per la visita dell'area museale e dell'area naturalistica (previa prenotazione);
- orientamento dell'evoluzione delle fitocenosi ripariali e terrestri;
- conservazione della diversità faunistica attraverso il mantenimento della diversificazione delle stazioni faunistiche (area prativa, area a canneto, area a cariceto, area boscata);
- conservazione del camminamento a ridosso del margine meridionale a fini di turismo educativo e scientifico;
- asportazione e pulizia da rifiuti di vario genere.

Art. 41 - Acque alte

E' il corso d'acqua che scorre pensile nel territorio (fiume Frassine), dove è ammessa la manutenzione e la riqualificazione che avverrà nel rispetto del *Manuale di ingegneria naturalistica* edito dalle Regioni Veneto ed Emilia Romagna.

Obiettivo principale è la sistemazione idraulica per la salvaguardia del territorio. Dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti necessari per ridurre l'impatto ambientale, soprattutto con riferimento all'uso dei materiali.

Nelle tavole di Piano sono eventualmente iscritti gli elementi ritenuti prioritari per la riqualificazione del sito, compresi quelli eventualmente necessari ad aumentare il grado di naturalità.

Sono vietati cartelli pubblicitari, mentre sono consentiti solo gli indicatori stradali afferenti al codice della strada.

I cartelli e le insegne afferenti alle opere esistenti o previste dovranno essere di forma semplice e costituiti da materiali come il legno ed il ferro. Dovranno avere coloriture che si inseriscano correttamente nell'ambiente. Sono vietati cartelli ed insegne luminose.

Art. 42 - Acque basse

Sono corsi d'acqua che scorrono a livello inferiore della quota del terreno la cui funzione è quella di drenare il territorio agricolo.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Obiettivo principale è la sistemazione idraulica per la salvaguardia del territorio. Dovranno comunque essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per ridurre l'impatto ambientale, soprattutto con riferimento all'uso dei materiali.

Per dette acque il vincolo di inedificabilità è fissato in 5 m.; sono fatte salve eventuali norme più restrittive contenute nel Piano di Bonifica.

Sono vietati cartelli pubblicitari, mentre sono consentiti solo quelli afferenti alle strutture del corso d'acqua e gli indicatori stradali afferenti al Codice della Strada.

I cartelli e le insegne afferenti alle opere esistenti o previste dovranno essere di forma semplice e costituite da materiali come il legno ed il ferro. Dovranno avere coloriture che si inseriscano correttamente nell'ambiente. Sono vietati cartelli ed insegne luminose.

La pendenza delle rive va mantenuta e dovrà essere favorita la copertura erbacea; è vietata la cementificazione.

Per tali corsi d'acqua si dettano altresì le seguenti norme:

- Al fine di non restringere o ostacolare il normale deflusso delle acque sono vietate le piantagioni di qualsiasi genere lungo le sponde interne dei fossi e dei canali.
- Per la messa a dimora degli alberi ad alto fusto o medio fusto è necessario arretrarsi di almeno un metro dalla linea superiore del ciglio del fosso; per le viti, gli arbusti, siepi rive ecc. dovrà rispettarsi un arretramento di almeno mezzo metro dal ciglio del fosso, fatte salve comunque le distanze previste dalle norme in materia di confine, dal codice della strada e da altre disposizioni in materia.

Per ciglio, qualora presente, si intende il punto di intersezione tra il piano inclinato della sponda del fosso/canale e il piano di campagna.

- E' vietato altresì, realizzare opere di qualsiasi genere che impediscono il regolare deflusso delle acque o ingombrare col getto o caduta di materie legnose, pietre erbe e rami e altri materiali i fossi e i canali, nonché gettare o depositare nei corsi d'acqua rifiuti di qualsiasi genere.
- E' fatto obbligo di provvedere a che i fossi e canali situati lungo le strade di qualsiasi specie e fra le proprietà private siano tenuti costantemente sgombri in maniera che, anche in caso di piogge continuate e quindi di piene, il deflusso delle acque si verifichi senza pregiudizio e danno delle proprietà contermini pubbliche e private e delle eventuali vie contigue.
- I fossi e canali presenti lungo le strade private, all'interno della proprietà o in confine fra proprietà private dovranno essere spurgati, all'occorrenza a cura e spese dei soggetti proprietari o dai soggetti a ciò tenuti in base agli usi o ai contratti di fondi rustici.

Il Comune riterrà comunque, obbligati solidamente il proprietario e l'utilizzatore dei terreni (affittuario, comodatario, detentore di fatto, ecc.).

- I fossi privati di scolo che fossero incapaci di contenere l'acqua che in essi si riversa dovranno, a cura e spese degli stessi soggetti indicati al precedente comma, essere risezionati.

In caso di inadempienza il Comune provvederà ad assegnare un termine entro il quale gli obbligati dovranno provvedere e scaduto il quale senza che vi abbiano ottemperato, provvederà ad eseguire i lavori a spese dell'inadempiente, fermo restando le sanzioni per la violazione accertata.

- Per i fossi posti lungo le strade comunali o vicinali di uso pubblico il Comune provvede ad individuare gli interventi atti a garantire il normale deflusso delle acque (spurgo, risezionamento ecc.) e ad una programmazione degli stessi e si procederà all'esecuzione delle opere d'intesa con i proprietari frontisti con i quali stipulerà apposita convenzione ove saranno disciplinate modalità di intervento o ripartizione degli oneri economici). Qualora taluno dei proprietari non dia il proprio assenso, il Comune provvederà comunque all'esecuzione dei lavori imputando la spesa proporzionalmente a carico dell'interessato.

A tal fine il Comune con lettera formalmente notificata o a mezzo di raccomandata con R.R. assegnerà un termine entro il quale il frontista deve dichiarare se aderisce all'iniziativa informandolo che, in caso negativo, provvederà attribuendogli comunque parte della spesa sostenuta che verrà quantificata sul preventivo di spesa fatto salvo comunque la definizione dell'esatto importo a conclusione dei lavori.

- Per i canali e fossi lungo le strade pubbliche di altri enti diversi dal Comune, gli enti pubblici interessati dovranno assicurare gli interventi descritti nei commi precedenti, dando priorità nell'ambito del Comune a quelli segnalati dalla Amministrazione come più urgenti.
- Nell'esecuzione di lavori di aratura di fondi confinanti con strade (pubbliche o private serventi più abitazioni) gli interessati devono eseguire le necessarie operazioni mantenendo una distanza minima di ml. 2 dal ciglio del fosso o del ciglio stradale in modo da evitare l'ostruzione parziale o totale dei fossi, la rovina delle rive dei fossi e canali, il danneggiamento delle strade.

Nel caso che, durante i lavori di aratura dei campi, dovesse essere costruito un fosso o canale posto al confine della proprietà deve essere immediatamente ripristinato il regolare assetto dello stesso a cura e spese del soggetto proprietario o utilizzatore del fondo.

- Sarà cura dei proprietari o detentori del fondo frontisti di:
 - a) estirpare e tagliare le erbe sulle sponde e sul ciglio di fossi e canali nel lato del fondo privato;
 - b) tenere pulite le luci dei ponti e i tombinamenti per la lunghezza delle proprietà o fondo utilizzato;
 - c) aprire nuovi fossi qualora fossero necessari per il regolare scolo delle acque del proprio fondo o dei fondi superiori;
 - d) mantenere espurgate le chiaviche e paratoie;
 - e) rimuovere alberi, tronchi e rami delle loro piantagioni laterali ai canali o fossi che per eventi ambientali o altra causa cadessero nei corsi d'acqua;
 - f) eliminare i rami delle piante o delle siepi vive poste nei loro fondi limitrofi ai corsi d'acqua, qualora impediscano il regolare deflusso dell'acqua, rimuovendo ogni residuo che nell'espletamento del taglio o della manutenzione cadesse nel fosso o canale;
 - g) mantenere in buono stato di conservazione i ponti e le altre opere d'arte d'uso particolare e privato di uno o più fondi (es. tombinamenti).
- E' fatto divieto di tombinare i fossi esistenti, ad esclusione dello spazio necessario per gli eventuali accessi per una dimensione massima non superiore a m. 5,00, e comunque previo parere del Consorzio di Bonifica.

Art. 43 - Idrovore, chiaviche e chiuse.

Trattasi di manufatti atti a regolare la quantità d'acqua negli alvei, soggetti a norme specifiche emanate dagli Enti gestori dei corsi d'acqua stessi.

Gli interventi su tali manufatti dovranno essere volti al restauro di quelli storici, mentre qualora ci sia la necessità di nuova costruzione questa dovrà essere inserita correttamente nell'ambiente adoperando forme materiali analoghi a quelli esistenti.

Art. 44 - Pontili e luoghi di sosta

Potranno essere definiti in relazione al fabbisogno per la realizzazione di pontili e di luoghi di sosta lungo i corsi d'acqua. L'utilizzo di tali ambiti dovrà garantire il libero del deflusso delle acque.

Data la particolare considerazione che queste strutture hanno nel territorio contermini di terra, con la loro realizzazione dovranno essere previste ed attuate le opere a loro afferenti come la sistemazione della viabilità,

i parcheggi, la esecuzione delle aree di sosta attrezzata e di servizio dei pescatori e degli utenti in generale ed i relativi impianti tecnologici.

Indicazioni diverse da quelle riportate nelle tavole potranno essere previste con un progetto specifico comunale.

Art. 45 – Aree golenali

Luogo dove si possono creare biotipi ricchi di piante acquatiche dando all'intero sito un paesaggio da conservare.

Sono ammessi solo interventi necessari alla regimazione idraulica, previa autorizzazione dell'Ente gestore del corso d'acqua.

Art. 46 - Masse vegetali

Trattasi di aree boscate presenti o previste nel territorio comunale e di limitata estensione individuata nella Tav. di P.R.G..

In dette aree sono consentiti i soli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene, nonché le operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.

Rientrano in queste aree anche i siti preposti alla formazione e ricomposizione dei campi chiusi e/o alla riforestazione. (Vedere anche art. 14.5).

Art. 47 - Piantumazioni di alberature per la nuova edificazione - Sicurezza stradale

Nel caso di nuova edificazione dovrà essere riservato un terreno per la messa a dimora di alberature tipiche del luogo, nella misura minima di 1 volta l'area resa impermeabile.

Ai fini della sicurezza stradale è da prescrivere che gli accessi carrai siano attrezzati con aperture meccanizzate, od in alternativa con l'arretramento dell'accesso rispetto alla strada e/o marciapiede di almeno 5,00 ml.

Art. 48 - Strade a traffico limitato

Trattasi di strade interne al sistema agricolo, le quali dovranno essere mantenute secondo l'esistente, operando sulle stesse con manutenzioni che adopereranno materiali naturali (ghiaia nel caso di strade bianche).

Qualora si rendesse necessario l'asfaltatura di strade bianche risulterebbe opportuno che il manto d'asfalto fosse localizzato nella sola parte centrale, lasciando quindi gli spazi laterali in terra battuta e ghiaia.

Art. 49 - Piazzole di sosta e ristoro

Trattasi di aree di sosta lungo particolari percorsi pedonali, ciclabili e motorizzati preposte alla sosta delle persone e dei mezzi. L'organizzazione sarà da effettuarsi con panchine in legno e, dove ritenuto favorevole, con tavoli sempre in legno, ciò per l'effettuazione della ristorazione.

Gli spazi per il ristoro potranno essere coperti con manti in legno o canna palustre idoneamente inseriti nell'ambiente. A corredo di tali aree ci possono essere adeguati ambiti attrezzati per la dimora dei veicoli, inoltre andrà valutato caso per caso il tipo di piantumazione di siepi ed alberature necessarie.

Dovranno trovar posto altresì un adeguato numero di contenitori portarifiuti.

Art. 50 - Punti osservatorio

Aree nelle quali non è consentita alcuna edificazione, in quanto luoghi di particolare pregio dove si può percepire un ambiente di particolare interesse.

Sono consentite solamente le costruzioni di altane in legno o sistemi analoghi.

Art. 51 - Criteri generali per la tutela e la riqualificazione del territorio agricolo

Si dettano alcune indicazioni di buona gestione ambientale per il territorio agricolo:

- vanno tutelate le formazioni arboree lineari documentarie della struttura tradizionale agraria del territorio (confini di proprietà, confini di campo, capezzagne, capi fosso, corsi d'acqua);
- vanno favorite formazione di nuovi raggruppamenti arborei, disposti in rapporto agli insediamenti e formati da specie arboree tradizionali;
- può essere prescritta, in sede di Concessione Edilizia, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante in recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate;
- l'abbattimento di alberi con diametro maggiore di 25 cm. misurato all'altezza di 1.30 m. da terra deve essere autorizzato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, su richiesta accompagnata da relazione tecnica giustificativa, ad esclusione degli interventi di legnatico ed alberi da frutto;
- le piante abbattute, qualora necessario, dovranno essere sostituite con altrettanti esemplari. La sostituzione dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di autorizzazione;
- e' ammesso l'impianto di siepi campestri a contorno dei fabbricati rurali, confini, ecc., impiegando le specie tipiche del sito.
- Per quanto riguarda le potature:
 - ◇ non sono ammesse di norma capitozzature, salvo nelle pratiche agrarie e nei casi particolari di volta in volta valutati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96.
 - ◇ Tutte le opere di potatura degli alberi devono essere effettuate preferibilmente nel periodo dal 1/1 al 15/3 di ogni annata.

Art. 52 - Impiego e spargimento dei liquami di allevamenti zootecnici

Per lo spargimento dei liquami zootecnici nel territorio comunale si rammentano i disposti della D.G.R. 26 giugno 1992, n. 3733 nel rispetto di tale provvedimento.

A titolo orientativo si indicano le seguenti epoche ottimali di impiego dei liquami zootecnici:

- **mais:** autunno (pre-aratura); primavera - estate (presemina, copertura);
- **cereali autunno-vernini e erbai autunno-primaverili:** autunno (pre-aratura, pre-semina, copertura); primavera (levata); estate (pre-aratura);
- **prati di graminacee e polifiti:** in fase di impianto; alla ripresa vegetativa; dopo ogni taglio;
- **vigneti - frutteti:** primavera (ripresa vegetativa); autunno (formazione legni);
- **pioppeti e boschi:** primavera - estate.

Art. 53 - Norme per la difesa della vegetazione nei cantieri

Misure da adottare per la difesa della vegetazione nelle aree di cantiere.

a) Difesa di superfici vegetali:

Per impedire danni provocati da lavori di cantiere, le superfici vegetali da conservare complessivamente devono essere recintate con rete metallica alta almeno m. 1.8. Nell'ambito delle suddette superfici non possono essere versati olii minerali, acidi, basi, vernici ed altre sostanze aventi un effetto consolidante sul suolo.

Gli impianti di riscaldamento del cantiere devono essere realizzati ad una distanza minima di m. 5 dalla chioma di alberi e cespugli.

Non sono ammessi fuochi all'aperto.

b) Difesa delle parti aeree degli alberi

Per la difesa contro danni meccanici, come ad esempio, contusioni e rotture della corteccia e del legno da parte di veicoli, macchine ed altre attrezzature di cantiere, tutti gli alberi isolati nell'ambito del cantiere devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una recinzione che racchiuda la superficie del suolo sotto la chioma, estesa su tutti i lati per almeno m. 1,5.

Se per insufficienza di spazio — a giudizio della Direzione dei Lavori — non è possibile la messa in sicurezza dell'intera superficie suddetta, gli alberi devono essere protetti mediante una incamiciatura di tavole di legno alte almeno m. 2, disposta contro il tronco, con l'interposizione di materiali cuscinetto (ad es. gomme di autoveicoli), evitando di collocare le tavole direttamente sulla sporgenza delle radici e di inserire nel tronco chiodi, grappe e simili.

I rami inferiori, che pendono in profondità, secondo le possibilità devono essere legati verso l'alto, proteggendo anche i punti di legame con materiale cuscinetto.

c) Difesa delle radici degli alberi nel caso di ricariche del suolo

Attorno agli alberi possono essere realizzate ricariche del suolo solo se consentite dalla specie. In ogni caso, è necessario salvaguardare il vecchio orizzonte radicale dell'albero mediante settori di areazione, alternati a settori di terriccio, destinati allo sviluppo del nuovo orizzonte radicale.

I settori di areazione, realizzati con materiale adatto a costituire uno strato drenante (ad es. ghiaia, pietrisco) fino al livello finale della ricarica, devono coprire una percentuale della superficie del suolo, estesa almeno m. 1,5 attorno alla chioma dell'albero, pari almeno ad $1/3$, per specie dotate di apparato radicale profondo, e ad $1/2$, per specie dotate di apparato radicale superficiale.

Prima della ricarica, eventuali tappeti erbosi, foglie ed altri materiali organici devono essere allontanati, per evitare la putrefazione.

Durante i lavori si deve fare attenzione a non compattare il suolo.

d) Difesa delle radici degli alberi in caso di abbassamento del suolo

Nel caso in cui si proceda ad effettuare abbassamenti, il livello preesistente del suolo non può essere alterato all'interno di una superficie estesa almeno m. 1.5 attorno alla chioma degli alberi, per salvaguardare la rete delle radici sottili.

e) Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di breve durata

A causa del pericolo di rottura delle radici, di regola gli scavi saranno eseguiti solo a mano e ad una distanza dal tronco non inferiore a m. 2,5.

In casi singoli, a giudizio della Direzione dei Lavori, la distanza può essere ridotta a m. 1,5 con alberi aventi apparato radicale profondo, e a m. 2 con alberi aventi apparato radicale superficiale.

Le radici devono essere protette contro l'essiccazione e contro il gelo.

f) Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di lunga durata

Nella stagione vegetativa precedente l'apertura del cantiere, deve essere realizzata una cortina protettiva delle radici, scavata a mano ad una distanza non inferiore a m. 1,5 dal tronco, per uno spessore di circa cm. 50 a partire dalla parete della futura fossa di cantiere ed a una profondità di almeno cm. 30 sotto il fondo della fossa stessa, ma tuttavia non più profonda di m. 2,5.

Sul lato della cortina rivolto verso il tronco dell'albero, le radici di maggiori dimensioni devono essere recise con un taglio netto, da ricoprire subito con un prodotto cicatrizzante. Sul lato della cortina rivolto verso la futura fossa di cantiere, si deve realizzare una solida armatura, costituita da pali di legno sui quali deve essere inchiodata una rete metallica, cui viene assicurata una tela di sacco.

Infine, lo scavo deve essere riempito con una miscela costituita da composta, sabbia e torba umida. Fino all'apertura del cantiere, e durante i lavori successivi, la cortina protettiva delle radici deve essere mantenuta costantemente umida, e l'albero, se necessario, deve essere adeguatamente ancorato.

g) Difesa delle radici degli alberi nel caso di costruzione di murature

Nel caso in cui vengano costruite murature ad una distanza inferiore a m. 1,5 dal tronco di alberi, si devono realizzare fondamenta discontinue, su plinti a distanza, l'uno dall'altro, non inferiore a m. 1,5.

h) Difesa delle radici degli alberi nel caso di transito

Qualora non si possa evitare di transitare a distanza inferiore a m. 1,5 dalla chioma degli alberi, la superficie di terreno sottostante deve essere ricoperta con uno strato di materiale drenante avente spessore minimo di cm.20, sul quale devono essere poste tavole di legno. Dopo l'allontanamento della copertura protettiva, il suolo deve essere scarificato a mano in superficie, avendo cura di non danneggiare le radici.

i) Difesa degli alberi in caso di abbassamento della falda freatica

Nel caso di abbassamento del livello freatico, provocato dai lavori in cantiere, di durata superiore a tre settimane durante il periodo vegetativo, gli alberi devono essere bagnati con almeno 25 litri/mq. di acqua ad intervalli settimanali, tenuto conto delle precipitazioni naturali. Per aumentare la resistenza delle piante, il suolo deve essere inoltre concimato e trattato con prodotti che contrastino l'evaporazione.

l) Difesa degli alberi nel caso di pavimentazioni impermeabili

Qualora attorno agli alberi si realizzano pavimentazioni impermeabili (ad es. asfalto o calcestruzzo), si deve lasciare aperta almeno la metà della superficie estesa a m. 1,5 attorno alla linea di proiezione della chioma degli alberi, nel caso di piante con apparato radicale profondo, ovvero l'intera superficie, nel caso di piante con apparato radicale superficiale. In alternativa, secondo le disposizioni del progetto o della Direzione dei Lavori, la suddetta superficiale potrà essere munita di una copertura permeabile all'aria e all'acqua.

Nel misurare la superficie da tenere aperta, si devono considerare le dimensioni della chioma dell'albero a maturità.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 54 - Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A.

L'adozione delle presenti N.T.A. comporta automaticamente la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi e delle Concessioni Edilizie in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo e la concessione decadono per la parte non realizzata.

Art. 55 - Norme di salvaguardia

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 71 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 56 - Revoca del P.R.G. vigente

Il presente P.R.G. sostituirà il P.R.G. vigente, compreso il relativo R.E., approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore, ossia il 16° giorno successivo alla prescritta pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento regionale.

Art. 57 - Modifiche conseguenti a varianti legislative

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel R.E. si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PRG modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.

Art. 58 - Quaderno Tecnico

Le indicazioni di cui al Quaderno Tecnico vengono fornite allo scopo di non incidere negativamente sui delicati ambienti delle aree comunali; si tratta di caratteristiche costruttive che vengono consigliate per gli interventi; caratteristiche diverse da quelle indicate sono pertanto ammesse qualora sia dimostrato un corretto inserimento nell'ambiente circostante.