



COMUNE DI  
PETTORAZZA GRIMANI

P.R.G.

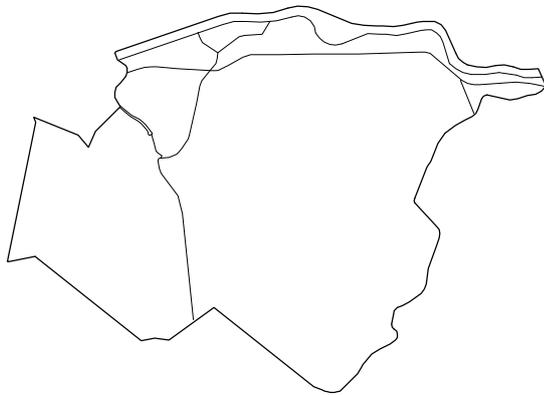
---

## VARIANTI PRG

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO L.R. 14/2017  
VARIANTI VERDI L.R. 4/2015 E VIABILITA' PROGETTO

---

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



AMMINISTRAZIONE DI PETTORAZZA GRIMANI

*Sindaco:*

Gianluca Bernardinello

*Segretario:*

Dott. Ernesto Boniolo

*Ufficio Tecnico Comunale*

Geom. Mauro Bellotti

ADOZIONE:



APPROVAZIONE:

---

*Progettista:*

Urb. Gianluca Malaspina



## PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

<b>Art. 1 - Prescrizioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e richiamo alla legislazione vigente</b>	<b>8</b>
<b>Art. 2 - Contenuti del P.R.G.</b>	<b>8</b>
<b>Art. 3 - Elaborati del P.R.G.</b>	<b>8</b>
<b>Art. 4 - Strumenti di attuazione del P.R.G.</b>	<b>9</b>
<b>Art. 5 - Modi di intervento</b>	<b>9</b>
<b>Art. 6 - Criteri per la progettazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi</b>	<b>11</b>
<b>Art. 7 - Quantità minima di aree a servizi da prevedere negli Strumenti Attuativi</b>	<b>12</b>
A - per insediamenti di carattere residenziale:	12
B - per insediamenti di carattere commerciale, direzionale, turistico:	13
C - per insediamenti di carattere industriale e artigianale:	13
<b>Art. 8 – Aree a parcheggi privati</b>	<b>13</b>
<b>Art. 9 - Norme per l’edilizia esistente</b>	<b>13</b>
<b>Art. 10 - Edifici di valore storico, architettonico, ambientale</b>	<b>14</b>
<b>Art. 11 - Distanze da rispettare</b>	<b>15</b>
A - Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio	15
B - Distanza dai confini di proprietà e dal limite di zonizzazione	15
C - Distanze dalle strade	16
D - Distanze dai corsi d’acqua.	16
E - Distanze dai Cimiteri	16
F - Distanze dei fabbricati da particolari manufatti	16
G - Edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti	17
<b>Art. 12 - Utilizzazione degli indici</b>	<b>17</b>
<b>Art. 12.1 – Volume Edificabile</b>	<b>18</b>
<b>Art. 13 – Caratteristiche degli interventi</b>	<b>19</b>
h) Allineamento	19
b) Portici – porticato	19
c) Passaggio coperto	19
i) Balcone	19
j) Loggia	19
k) Pergolato	19
l) Pensiline	20
m) Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti	20
n) Progettazione unitaria	20
o) Unità minima d’intervento	20
p) Falde dei tetti	20
q) Coni visuali significativi	20
o) Percorsi pedonali	20
p) Percorsi ciclabili	21
q) Percorsi equestri	21

r) Scalinate	21
s) Filari alberati, alberate	21
t) Parcheggi	21
u) Piazza pedonale	21
v) Corte e/o cortile	21
z) Piazza coperta	22
a.a) Altezze particolari	22
a.b) Area di pertinenza	22
a.c) Accesso	22
a.d) Verde d'arredo	22
a.e) Siepi e vegetazione di schermatura	22
a.f) Viabilità di progetto	22
a.g) Spazio pubblico	23
<b>Art. 14 – Tipologie edilizie – Definizioni</b>	<b>23</b>
r) Conseguente all'antica	23
b) Isolata o unifamiliare	23
c) Bifamiliare	23
s) Schiera	23
t) In linea, a cortina, a corte	23
u) Blocco	23
v) Torre	24
w) Intervento coordinato	24
x) Ballatoio	24
<b>Art. 15 – Prescrizioni particolari</b>	<b>25</b>
<b>Art. 15.1 – Consumo di suolo e Ambiti di Urbanizzazione Consolidata</b>	<b>25</b>
<b>Art. 16 – Suddivisione del territorio</b>	<b>27</b>
• zone A	27
• zone B	27
• zone C1	27
• zone C2	27
• zone Perequate	27
• zone D1	27
• zone D3	27
• zone E	27
• aree per servizi residenziali	27
• aree per servizi per l'industria, l'artigianato e l'agroindustria	27
• aree per servizi commerciali, direzionali ed artigianato di servizio	27
• aree per servizi tecnologici e i cimiteri.	28
• Fasce di rispetto - vincoli	28
• Aree a verde privato.	28
<b>Art. 17 - Destinazioni d'uso</b>	<b>28</b>
a) Zone residenziali (Z.T.O. A - B - C1 - C2 – Zone Perequate)	28
b) Z.T.O. D1	29
c) Z.T.O. produttive D3	29
d) Z.T.O. agricole E	29
<b>Art. 18 - Z.T.O. "A" - Centro storico</b>	<b>30</b>
• Destinazione d'uso:	30
• Interventi ammessi:	30
• Indice di edificabilità fondiaria:	30
• Modalità d'intervento:	30

• Altezze:_____	30
• Distanza dalle strade:_____	30
• Distanze dai confini:_____	31
• Distanze dai fabbricati:_____	31
• Edificazione esistente:_____	31
• Superficie scoperta:_____	31
<b>Art. 19 - Z.T.O. "B"</b> _____	<b>31</b>
• Destinazione d'uso:_____	31
• Interventi ammessi:_____	31
• Indice di edificabilità fondiaria:_____	31
• Modalità d'intervento:_____	31
• Tipologia edilizia:_____	31
• Altezze:_____	32
• Distanza dalle strade:_____	32
• Distanze dai confini:_____	32
• Distanze dai fabbricati:_____	32
• Edificazione esistente:_____	32
• Superficie scoperta:_____	32
<b>Art. 20 - Z.T.O. "C1"</b> _____	<b>32</b>
• Destinazione d'uso:_____	32
• Interventi ammessi:_____	32
• Indice di edificabilità fondiaria:_____	32
• Modalità d'intervento:_____	32
• Tipologia edilizia:_____	33
• Altezze:_____	33
• Distanza dalle strade:_____	33
• Distanze dai confini:_____	33
• Distanze dai fabbricati:_____	33
• Edificazione esistente:_____	33
• Superficie scoperta:_____	33
<b>Art. 21 - Z.T.O. "C2"</b> _____	<b>33</b>
• Destinazione d'uso:_____	33
• Interventi ammessi:_____	33
• Indice di edificabilità territoriale:_____	33
• Modalità d'intervento:_____	33
• Tipologia edilizia:_____	33
• Altezze:_____	33
• Distanza dalle strade:_____	33
• Distanze dai confini:_____	33
• Distanze dai fabbricati:_____	33
• Edificazione esistente:_____	34
• Superficie scoperta:_____	34
ZONE PEREQUATE_____	34
<b>Art. 22 - Z.T.O. "D1" (D1 = di completamento, D1.e = di espansione)</b> _____	<b>34</b>
• Destinazione d'uso:_____	34
• Interventi ammessi:_____	34
• Rapporto di copertura:_____	34
• Modalità d'intervento:_____	34
• Tipologia edilizia:_____	34
• Altezze:_____	34
• Distanza dalle strade:_____	34

• Distanze dai confini:	34
• Distanze fabbricati:	34
• Edificazione esistente:	35
• Superficie scoperta:	35
• Alloggio del custode e del gestore	35
<b>Art. 23 - Z.T.O. "D3"</b>	<b>35</b>
NORME COMUNI	35
• Interventi ammessi:	35
• Tipologia edilizia:	35
• Distanza dalle strade:	35
• Distanze dai confini:	35
• Edificazione esistente:	35
• Superficie scoperta:	35
A - NORME PER LA ZONA RISERVATA ALLA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E AFFINI "D3 – di completamento"	35
• Destinazione d'uso:	35
• Rapporto di copertura:	35
• Modalità d'intervento:	35
• Altezze:	35
• Piani fuori terra ammissibili:	35
• Distanze fabbricati:	36
B - NORME PER LA ZONA RISERVATA ALLA "D3 – di espansione"	36
• Destinazione d'uso:	36
• Rapporto di copertura:	36
• Indice di edificabilità	36
• Modalità d'intervento:	36
• Altezze:	36
• Piani fuori terra ammissibili:	36
• Distanze fabbricati di strutture fisse:	36
C - NORME PER LA ZONA RISERVATA AD ATTIVITA' RICETTIVE "D3 – Speciale"	36
• Destinazione d'uso:	36
• Volume costruibile:	36
• Modalità d'intervento:	36
• Altezze:	36
• Piani fuori terra ammissibili:	36
• Distanze tra i fabbricati:	36
• Prescrizioni particolari	36
<b>Art.24-Zone "E", generalità</b>	<b>37</b>
A - Definizioni	37
<b>EDIFICATO ESISTENTE</b>	<b>38</b>
B - Fabbricati residenziali	38
C - Annessi rustici, allevamenti zootecnici intensivi	39
<b>NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>39</b>
D - Residenza	39
E - Aree circostanti gli edifici abitativi	40
F - Annessi rustici	41
G - Allevamenti zootecnici a carattere familiare	42
H - Allevamenti zootecnici non intensivi	42
I - Allevamenti zootecnici intensivi	42
L - Strutture per lo stoccaggio dei reflui e trattamento dei rifiuti	42
M - Impianti di acquacoltura	43

N - Serre	43
O – Recinzioni	43
<b>SOTTOZONE TERRITORIALI OMOGENEE AGRICOLE</b>	<b>44</b>
<b>Art. 24.1 - Sottozona “E2” di valore agricolo produttivo</b>	<b>44</b>
<b>Art. 24.2 - Sottozona “E3”</b>	<b>46</b>
<b>Art. 25 - Aree per servizi residenziali pubblici</b>	<b>48</b>
A - Aree per l’Istruzione	49
B - Aree per attrezzature di interesse comune	49
C - Aree a parco per il gioco e lo sport	49
D - Aree per parcheggi	50
<b>Art. 26 - Aree per servizi per l’industria e l’artigianato</b>	<b>50</b>
A - aree per spazi pubblici o per attività collettive	50
B - aree a verde pubblico	51
C - aree per parcheggi	51
<b>Art. 27 - Aree per servizi commerciali e direzionali</b>	<b>51</b>
A - aree per parcheggi	52
B - aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc.)	52
<b>Art. 28 – Aree per servizi tecnologici e cimiteri</b>	<b>52</b>
A - servizi tecnologici	52
B - cimiteri	53
<b>Art. 29 - Fasce di rispetto, vincoli</b>	<b>53</b>
Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità	53
Fasce di rispetto fluviale	53
Fasce di rispetto cimiteriale	53
Aree a vincolo paesistico - ambientale	54
Vincoli monumentali	54
<b>Art. 30 - Aree a verde privato</b>	<b>54</b>
<b>Art. 30.1 – Area inedificabile – art. 7 LR n. 4 del 16.03.2015</b>	<b>54</b>
<b>Art. 31 - Impianti per la distribuzione di carburante ed attività afferenti.</b>	<b>55</b>
a) Impianti per la distribuzione di carburanti	55
b) Locali per lavorazione e depositi di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili	56
<b>Art. 32 – Viabilità.</b>	<b>57</b>
<b>Art. 33 – Area del parco fluviale</b>	<b>59</b>
<b>Art. 34 - Ambiti delle bonifiche integre</b>	<b>59</b>
<b>Art. 35 - Argini storici</b>	<b>60</b>
<b>Art. 36 – Aree naturalistiche</b>	<b>60</b>
<b>Art. 37 – Area Golenale</b>	<b>61</b>
<b>Art. 38 - Acque alte</b>	<b>61</b>
<b>Art. 39 - Acque basse</b>	<b>61</b>
<b>Art. 40 - Idrovore, chiaviche e chiuse.</b>	<b>63</b>
<b>Art. 41 - Pontili e luoghi di sosta</b>	<b>63</b>
<b>Art. 42 - Masse vegetali</b>	<b>64</b>

---

<b>Art. 43 - Piantumazioni di alberature per la nuova edificazione - Sicurezza stradale</b>	
<b>Art. 44 - Strade a traffico limitato</b>	<b>64</b>
<b>Art. 45 - Piazzole di sosta e ristoro</b>	<b>64</b>
<b>Art. 46 - Punti osservatorio</b>	<b>65</b>
<b>Art. 47 - Criteri generali per la tutela e la riqualificazione del territorio agricolo</b>	<b>65</b>
<b>Art. 48 - Impiego e spargimento dei liquami di allevamenti zootecnici</b>	<b>66</b>
<b>Art. 49 - Norme per la difesa della vegetazione nei cantieri</b>	<b>66</b>
a) Difesa di superfici vegetali:	66
b) Difesa delle parti aeree degli alberi	66
c) Difesa delle radici degli alberi nel caso di ricariche del suolo	67
d) Difesa delle radici degli alberi in caso di abbassamento del suolo	67
e) Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di breve durata	67
f) Difesa delle radici degli alberi nel caso di scavi di lunga durata	67
g) Difesa delle radici degli alberi nel caso di costruzione di murature	67
h) Difesa delle radici degli alberi nel caso di transito	68
i) Difesa degli alberi in caso di abbassamento della falda freatica	68
l) Difesa degli alberi nel caso di pavimentazioni impermeabili	68
<b>Art. 50 - Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A</b>	<b>70</b>
<b>Art. 51 - Norme di salvaguardia</b>	<b>70</b>
<b>Art. 52 - Revoca del P.R.G. vigente</b>	<b>70</b>
<b>Art. 53 - Modifiche conseguenti a varianti legislative</b>	<b>70</b>
<b>Art. 54 - Quaderno Tecnico</b>	<b>70</b>

# 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;
  - **TAV. 15 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – scala 1:5000**
  - Norme di Attuazione;
  - Repertori normativi:
    - 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;
  - Regolamento Edilizio **adeguato al RET**;
  - Quaderno Tecnico;

- Registro fondiario del consumo di Suolo

Fanno altresì parte del P.R.G. gli elaborati di analisi e verifica 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.).
4. Sono ancora strumenti di attuazione del P.R.G. gli Accordi di Programma.

#### **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 precisato che le indicazioni progettuali contenute nelle tavole del P.R.G. sono indicative.
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 L. 1187/1968. Tali aree e/o zone potranno essere attuate anche con strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata. Va ribadita tuttavia che lo strumento prioritario di attuazione è il P.P. Lo stesso può essere proposto anche dai proprietari delle aree interessate. L'Amministrazione Comunale, lo potrà fare proprio, qualora condivida le scelte e le soluzioni urbanistiche proposte. Lo stesso verrà attuato ai sensi dell'art. 11 – 12 della L.R. 61/86 e succ. modifiche ed integrazioni.
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 i 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 perequazione.

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. 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..

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 SOGGETTI A PEREQUAZIONE" 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 indicate nelle tavole di P.R.G. sono indicative, esse potranno essere riallocate con il P.U.A. dell'Ambito Perequato. 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 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) All'interno delle zone C2 si dovranno recuperare le aree ed opere relative all'urbanizzazione primaria.
- 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 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 alcun scomparto.
- i) Sono vincolanti le sole quantità minime di spazi per parcheggi qualora riportate nel repertorio normativo.
- j) Il disegno organizzativo dell'intero ambito riportato negli elaborati è indicativo.

#### **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. 6 e la dimensione di una carreggiata non deve essere inferiore a m. 3,00; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m. 1.50 la larghezza utile.

Può essere consentita la costruzione di strade a fondo cieco, 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. 20 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 può 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. 5,00 se disposti a pettine e a m. 2,00 se disposti in linea.

Le piste ciclabili devono essere realizzate anch'esse in sede propria e precluse, con opportuni ostacoli, 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. 1,50 ed essere realizzati con materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli e di facile manutenzione.

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 parcheggi 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, ove si ravveda il caso, possono 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 e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 37/99 sul commercio.

#### ***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***

Ad esclusione delle zone AGRICOLE di tipo E e nelle relative sottozone, **e secondo quanto disposto dall'art. III.II.4 del Regolamento Edilizio si dispone quanto segue:**

1. All'interno del lotto di pertinenza di edifici residenziali e/o commerciali 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 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 legittimati, 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, lavanderie e legnaie, devono essere realizzati in ampliamento del fabbricato principale esistente.
5. Per i fabbricati esistenti, nelle zone B e C1, qualora ne siano sprovvisti, sono ammessi, anche in

eccedenza a quanto previsto dalle norme, locali accessori quali autorimesse, magazzini 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. può adottare criteri uniformi.

7. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di modifica delle facciate (luci, vedute, ecc.) e degli aggetti (cornici, pensiline, poggiali, 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 - 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. 11 - 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 oggetti senza corpi chiusi soprastanti, con sbalzo fino a m.1,50 e per i quali si applicano le norme del codice civile.

#### ***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, qualora le finestre appartengano a locali abitabili.
- 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.
- Sono esclusi dalla verifica della distanza gli eventuali portici aperti al P.T. purché non presentino sovrastanti corpi di fabbrica.
- E' ammessa la distanza minima di mt. 6,00 tra i corpi di fabbrica qualora non vi siano finestrate presenti nella parte 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 scritta del confinante 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. Dai Fiumi Adige e Adigetto, scoli Tron e Ceresolo, 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 svolgano 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;
- 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" 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. 12 - Utilizzazione degli indici**

L'indice di edificabilità residenziale previsto per ogni zona, ad eccezione delle Z.T.O. "E", può essere utilizzato sotto il 75% di quello massimo ammissibile.

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. 12.1 - Volume Edificabile (VE):**

Il P.R.G. recepisce nel Regolamento Edilizio le 'Definizioni uniformi', contenute nell'allegato A dell'intesa tra il Governo le Regioni e i Comuni del 20/10/2016 e nella DGR n. 1896 del 22/11/2017. Per una corretta applicazione degli indici e metodi di misurazione si rimanda alle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Comunale vigente approvato secondo la D.G.R.V. n. 669 del 15 maggio 2018.

Al fine di garantire la c.d. "invarianza dimensionale" (art. 2, co. 4, Intesa sancita in data 20.10.2016 tra Governo Regioni ed Autonomie Locali) per il corretto calcolo del Volume Edificabile, in relazione al progetto edilizio, si definisce il seguente metodo di calcolo di misurazione:

***Volume Edificabile (VE): coincide con Volume Totale (VT) da definizioni uniformi n. 19***

Sono escluse dal calcolo del Volume i seguenti elementi:

1. i locali praticabili nei sottotetti, con le seguenti caratteristiche:
  - a) per i locali abitabili con soffitto inclinato deve essere prevista un'altezza media (rapporto fra volume e superficie) per singolo locale non inferiore a m. 2,70;
  - b) l'altezza minima dei locali non deve essere inferiore a m. 2,00 nei locali destinati alla permanenza delle persone, nei corridoi e servizi igienici, ed a m. 1,80 negli altri locali accessori;
2. parti di locali non abitabili al di sotto della quota d'imposta del fabbricato;
3. le logge rientranti con profondità non superiore a m1,50;
4. i porticati sottostanti a loggiati;
5. i porticati di uso pubblico;
6. i porticati al piano terra di edifici uni e/o bifamiliari, anche se sovrapposti, con una dimensione massima di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) della superficie coperta, dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
7. le torrette di ascensore ed i volumi tecnici, le scale esterne aperte e non coperte e le scale di sicurezza.
8. I garages (ai sensi dell'art. 9 della L.122/89) fino ad un massimo di mq.18 e con altezza massima di m.2,40, per unità abitativa (ai sensi dell'art. 9 della L.122/89).

## **Art. 13 – Caratteristiche degli interventi**

Si definiscono:

### *h) 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.).

Si rinvia a quanto disposto dall'art. III.V.4 del Regolamento Edilizio.

### *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.

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio

### *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.

### *i) 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.

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### *j) Loggia/ Loggiato*

Balcone aperto, parzialmente o 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.

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

### *k) 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.

Si rinvia a quanto disposto dall'art. III.VI.10, co.5.1 del Regolamento Edilizio.

*l) Pensiline*

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

*m) Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti*

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

*n) 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.

*o) 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.

*p) Falde dei tetti*

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

*q) Coni visuali significativi*

Luoghi in cui si dovrà procedere con una progettazione che mantenga e sviluppi la possibilità di percepire visualmente 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.

Si rinvia a quanto disposto dall'art. III.II.6 del Regolamento Edilizio.

#### *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.

Si rinvia a quanto disposto dall'art. III.II.3 del Regolamento Edilizio.

#### *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. 42).

#### *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.

Si rinvia a quanto disposto dall'art. III.II.4 del Regolamento Edilizio.

#### *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..

Si rinvia a quanto disposto dall'art. III.II.5 del Regolamento Edilizio.

#### *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.

Si rinvia a quanto disposto dall'art. III.VI.5 del Regolamento Edilizio.

### *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.

Si rinvia a quanto disposto dall'art. III.VI.10 del Regolamento Edilizio.

#### *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.

#### *a.d) Verde d'arredo*

Luogo preposto per la piantumazione di alberature il cui uso è quello di servizio complementare all'edificato 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 (spinosi, di rovi, pruni ecc.) ed alberature con lo scopo di creare una barriera naturalistica tra l'edificato 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. 32).~~

Si rinvia a quanto disposto dall'art. III.II.1 del Regolamento Edilizio.

*a.g) Spazio pubblico*

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

**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. 14 – 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.

*r) Conseguente all'antica*

Tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti piano-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 architettonica isolata.

*c) Bifamiliare*

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

*s) 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.

*t) 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.

*u) Blocco*

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

altre tipologie.

v) *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.

w) *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..

x) *Ballatoio*

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

## **Art. 15 – 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.

### **Art. 15 .1 – Consumo di Suolo e Ambiti di Urbanizzazione Consolidata**

1. **CONSUMO DI SUOLO** : Il P.R.C. prevede la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi dell'art.2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017 secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 668/2018. La quantità massima di consumo di suolo prevista dalla suddetta deliberazione regionale per il Comune di Pettorazza Grimani **è pari a 8,97 Ha.**

Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017.

2. **AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA "AUC"**:

Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) sono individuati ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017, e comprendono:

- l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- i nuclei insediativi in zona agricola.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dallo strumento urbanistico, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da interventi che comportano consumo di suolo, così come definito dall'art.2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017.

Sono inoltre sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 della L.R. 04/2019.

3. **MONITORAGGIO**:

Con le finalità della LR 14/2017 e per il rispetto dei limiti fissati dalla DGR 668/2018 la presente variante al P.R.G. istituisce il "Registro Fondiario del consumo di suolo" quale strumento per il monitoraggio del consumo di suolo

# PARTE SECONDA

## DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE

## **Art. 16 – Suddivisione del territorio**

N.B.: ogni qualvolta viene scritto Concessione (riferita alla Concessione edilizia) è da intendersi Permisso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001

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

- **zone A**

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.

- **zone B**

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.

- **zone C1**

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.

- **zone C2**

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.

- **zone Perequate**

parti del 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.

- **zone D1**

parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali e alle strutture commerciali di media dimensione ove indicate nelle specifiche norme ai sensi della L.R. 37/99.

- **zone D3**

parti di territorio destinate ad insediamenti commerciali e strutture commerciali di media dimensione ove indicate nelle specifiche norme ai sensi della L.R. 37/99, ricettivi e per la distribuzione dei carburanti.

- **zone E**

parti di territorio destinate all'agricoltura.  
Le zone E sono suddivise in sottozone ai sensi della L.R. 24/85.

- **aree per servizi residenziali**

- 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, effettivamente utilizzabili per tali impianti;
- d) aree per parcheggi.

- **aree per servizi per l'industria, l'artigianato e l'agroindustria**

- a) verde pubblico e/o a parcheggio;
- b) aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc..)

- *aree per servizi commerciali, direzionali ed artigianato di servizio*
  - a) aree per spazi a parcheggi
  - b) aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc...)
- *aree per servizi tecnologici e i cimiteri.*
- *Fasce di rispetto - vincoli*
- *Aree a verde privato.*

### **Art. 17 - 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.

#### *a) Zone residenziali (Z.T.O. A - B - C1 - 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;
- laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, limitatamente ai piani terreni e con un massimo di mq.251;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, 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<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> 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. 500;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
  - attività commerciali collegate all'attività produttiva con un massimo del 20% della superficie coperta.
- All'interno della zona D1 è ammissibile l'insediamento di attività terziarie di media distribuzione ai sensi della L.R. 37/99 a condizione che nelle aree di pertinenza della struttura stessa siano recuperati la quantità di spazi a parcheggio, così come stabilito dall'art. 13 della L.R. stessa.

#### *c) Z.T.O. produttive D3*

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività di distribuzione di carburanti e affini, ai sensi della L.R. specifica (D3 – di completamento)
- attività di piccola e media distribuzione ai sensi della L.R. 37/99 a condizione che nelle aree di pertinenza della struttura stessa siano recuperati la quantità di spazi a parcheggio, così come stabilito dall'art. 13 della L.R. stessa (zone D3 di espansione);
- attività ricettive, alberghiere, villaggi turistici e campeggi;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- nella zona D3 di espansione sono consentite attività direzionali, contenuti entro il limite massimo del 25% del totale ed usi residenziali entro il massimo del 30% del totale;
- alloggio del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

#### *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.

## Art. 18 - Z.T.O. "A" - Centro storico

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

- **Destinazione d'uso:** Art. 17 lettera a); fatto salvo quanto riportato in apposito "Repertorio Normativo", le quali se prescrittive prevalgono sulla 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 (lotto libero con mc. 600)
  - Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni-bifamiliari 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 all'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo.  
Tale ampliamento, subordinato alla trascrizione di vincolo, 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.
- **Indice di edificabilità fondiaria:** secondo i riferimenti contenuti nei "Repertori Normativi".
- **Modalità d'intervento:**

In concessione diretta e/o con strumento attuativo, qualora questo sia individuato nella tav. di P.R.G.

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.

Nel caso di aree con strumento attuativo approvato valgono le norme in esso contenute, e si intendono qui riportate fatto salvo quanto eventualmente modificato e contenuto nel "Repertorio Normativo".
- **Altezze:** per la nuova edificazione massimo 9.50, quelle esistenti per gli altri casi o quanto riportato nel "Repertorio Normativo"
- **Distanza dalle strade:** per la nuova edificazione sull'allineamento precostituito 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. 11 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. 11 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/o giardino con alberature.

#### **Art. 19 - Z.T.O. "B"**

- *Destinazione d'uso:* Art. 17 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 uni - bifamiliari 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 all'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo. Tale ampliamento, subordinato alla trascrizione di vincolo, 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.
- *Indice di edificabilità fondiaria:* secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
- *Modalità d'intervento:* in concessione diretta o con P. di R. se individuato nelle Tav. di P.R.G.
- *Tipologia edilizia:* conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.R.G.

- *Altezze:* H massima m. 9.50, altezze diverse possono trovare riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica.
- *Distanza dalle strade:* minimo m. 5 o secondo l'allineamento precostituito.
- *Distanze dai confini:* minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell'art. 11 delle presenti Norme.
- *Distanze dai fabbricati:* minimo m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate secondo accordo tra le parti per distanze diverse; si veda anche la lettera A dell'Art. 11 delle presenti Norme.
- *Edificazione esistente:* Valgono i disposti dell'Art. 9 e dell'ultimo comma art. 11 delle presenti N.T.A..
- *Superficie scoperta:* deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberatura.

#### **Art. 20 - Z.T.O. "C1"**

- *Destinazione d'uso:* Art. 17 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 uni e bifamiliari 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, subordinato alla trascrizione di vincolo, 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.
- *Indice di edificabilità fondiaria:* secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
- *Modalità d'intervento:* in concessione diretta o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.

- *Tipologia edilizia:* conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.R.G.
- *Altezze:* H. massima 9.50, altezze diverse possono trovar riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica.
- *Distanza dalle strade:* minimo m. 5 o secondo l'allineamento precostituito.
- *Distanze dai confini:* minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell'art. 11 delle presenti Norme.
- *Distanze dai fabbricati:* minimo m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate secondo accordo tra le parti per distanze diverse, si veda anche la lettera A dell'art.11 delle presenti Norme.
- *Edificazione esistente:* Valgono i disposti dell'art. 9 e dell'ultimo comma Art. 11 delle presenti N.T.A..
- *Superficie scoperta:* deve essere sistemata a giardino con alberature e/o altri elementi di arredo.

#### **Art. 21 - Z.T.O. "C2"**

- *Destinazione d'uso:* Art. 17 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.
- *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".
- *Indice di edificabilità fondiaria:* secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
- *Modalità d'intervento:*
  - con P.U.A. inserito in Ambito soggetto a perequazione;
  - con 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.
- *Altezze:* H. massima 9.50, altezze diverse possono trovar riferimento nel Repertorio Normativo o in presenza di un P.U.A., con previsioni planivolumetriche.
- *Distanza dalle strade:* secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del D.I. 1444/68.
- *Distanze dai confini:* minimo m. 5,00 dai confini dell'area di intervento.
- *Distanze dai fabbricati:* minimo m. 10 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza di un Piano Attuativo Pubblico o di un P.d.L. convenzionato con previsioni planivolumetriche.

• <i>Edificazione esistente:</i>	Valgono i disposti dell'art. 9 e dell'ultimo comma dell'art. 11 delle presenti Norme.
• <i>Superficie scoperta:</i>	deve essere sistemata a giardino con alberatura.
<b>ZONE PEREQUATE</b>	per le aree residenziali (C2) ricavate all'interno delle Zone Perequate con il P.U.A. valgono le stesse disposizioni delle zone C2 di cui sopra.

**Art. 22 - Z.T.O. "D1" (D1 = di completamento, D1.e = di espansione)**

• <i>Destinazione d'uso:</i>	Art. 17 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.
• <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. 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 e 8 limitatamente all'ampliamento del R.E.; l'ampliamento per ogni singolo edificio non dovrà superare il volume di 150 mc.
• <i>Rapporto di copertura:</i>	50% della superficie del lotto edificabile.
• <i>Modalità d'intervento:</i>	a) Nelle <u>zone "D1" di completamento</u> , in concessione diretta o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G. b) Nelle <u>zone "D1.e" di espansione</u> , edificazione subordinata alla esistenza di un P.U.A.
• <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 produttive.
• <i>Altezze:</i>	H. massima m. 10,00; altezze diverse possono trovar riferimento nel repertorio normativo o, per le aree di espansione, in presenza di un P.U.A., con previsioni planivolumetriche.
• <i>Distanza dalle strade:</i>	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.
• <i>Distanze dai confini:</i>	Minimo m. 5,00 dai confini dell'area d'intervento.
• <i>Distanze fabbricati:</i>	Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza , ove previsto, P.U.A., con previsioni planivolumetriche.

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Edificazione esistente:</i></li><li>• <i>Superficie scoperta:</i></li><li>• <i>Alloggio del custode e del gestore</i></li></ul> | <p>Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.</p> <p>Deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberature.</p> <p>Volumetria massimo mc. 500. L'alloggio deve essere inserito all'interno dell'edificio principale ed è ammesso per ogni singolo lotto.</p> |
|--|--|

### **Art. 23 - Z.T.O. "D3"**

Nelle tavole di P.R.G. le zone "D3" sono suddivise ed individuate da appositi simboli in:

- ◆ D3 di completamento;
- ◆ D3 di espansione;
- ◆ D3 speciale

### **NORME COMUNI**

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Interventi ammessi:</i></li><li>• <i>Tipologia edilizia:</i></li><li>• <i>Distanza dalle strade:</i></li><li>• <i>Distanze dai confini:</i></li><li>• <i>Edificazione esistente:</i></li><li>• <i>Superficie scoperta:</i></li></ul> | <p>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.</p> <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 le esigenze delle attività.</p> <p>Minimo m. 10,00.</p> <p>Non inferiore a 0,75 volte l'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00 dai confini dell'area d'intervento.</p> <p>Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 9 del R.E.</p> <p>Deve essere sistemata a parcheggio e a giardino con alberature.</p> |
|---|--|

### **A - NORME PER LA ZONA RISERVATA ALLA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E AFFINI "D3 – di completamento"**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Destinazione d'uso:</i></li><li>• <i>Rapporto di copertura:</i></li><li>• <i>Modalità d'intervento:</i></li><li>• <i>Altezze:</i></li><li>• <i>Piani fuori terra ammissibili:</i></li></ul> | <p>Art. 17 lettera c) punto primo.</p> <p>30 % della superficie del lotto edificabile.</p> <p>in concessione diretta</p> <p>H. massima m. 10,00; altezze diverse possono trovar riferimento nel repertorio normativo.</p> <p>Massimo 3.</p> |
|--|---|

- *Distanze fabbricati:* Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate.

#### B - NORME PER LA ZONA RISERVATA ALLA "D3 – di espansione"

- |  |   |
|--|---|
| • <i>Destinazione d'uso:</i>                     | Art. 17 lettera c) punto secondo.             |
| • <i>Rapporto di copertura:</i>                  | massimo il 40% della superficie d'intervento. |
| • <i>Indice di edificabilità</i>                 | 1,50 mc/mq.                                   |
| • <i>Modalità d'intervento:</i>                  | con P.U.A                                     |
| • <i>Altezze:</i>                                | H. massima m. 10 per le strutture fisse.      |
| • <i>Piani fuori terra ammissibili:</i>          | Massimo 3.                                    |
| • <i>Distanze fabbricati di strutture fisse:</i> | Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate.        |

#### C - NORME PER LA ZONA RISERVATA AD ATTIVITA' RICETTIVE "D3 – Speciale"

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| • <i>Destinazione d'uso:</i>            | Art. 17 lettera c) punto terzo. |
| • <i>Volume costruibile:</i>            | mc. 1.200.                      |
| • <i>Modalità d'intervento:</i>         | in concessione diretta          |
| • <i>Altezze:</i>                       | H. massima m. 7,50.             |
| • <i>Piani fuori terra ammissibili:</i> | Massimo 2.                      |

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| • <i>Distanze tra i fabbricati:</i> | Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate.   |
| • <i>Prescrizioni particolari</i>   | la superficie scoperta va sistemata a parcheggio in terra battuta o simile per almeno mq. 1.500, la rimanente area va risistemata con verde, alberature, giochi etc.<br>La superficie scoperta rimane privata di uso pubblico<br>E' consentito il ricavo dell'alloggio del proprietario o del custode per un massimo di mc.500, ricavabile dal volume costruibile. |

## Art. 24 - 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.

- 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 non superiore a 100 capi avicunicoli, 5 suini, 10 ovicaprini, 5 bovini e 5 equini. Tali allevamenti sono equiparati agli annessi rustici, per cui varranno gli indici stereometrici degli annessi rustici.
- 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.<sup>1</sup>;
  - i fabbricati per allevamenti zootecnici non intensivi sono equiparati agli annessi rustici, per cui varranno gli stessi indici stereometrici.
- Nota 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.*
- 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 punti 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 esista connessione fra l'allevamento e l'azienda agricola;
- le dimensioni assolute sono superiori 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.

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) **Valli da pesca:** complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, collegate con nesso funzionale ad uno specifico ambito acqueo.

## **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.

E' ammesso altresì il frazionamento immobiliare trasformando una unità in più unità abitative, mantenendo comunque il vincolo di mc. 800 quale limite massimo di ampliamento sull'esistente ai sensi della L.R. 24/85;

Per gli edifici individuati negli appositi "Repertori Normativi", sono ammessi gli interventi indicati nella scheda stessa e quelli dell'art. 10 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 difformi 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. 10 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, così come determinato dalla legislazione vigente.

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 abilitato 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 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. Dovrà inoltre essere privilegiata l'utilizzazione dell'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 destinazione d'uso e 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 50 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, con giustificazione sottoscritta da tecnico abilitato ed a condizione che:

- ◆ l'annesso rustico sia organicamente ordinato alla funzione produttiva;
- ◆ 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. e dalla costituzione di un vincolo di modificabilità di annessi rurali per la eventuale parte di azienda residua.

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.

### Piccoli appezzamenti

Per piccoli appezzamenti di terreno appartenenti a non agricoltori è ammessa la costruzione di un ricovero per gli attrezzi da lavoro nei campi. Tali costruzioni dovranno rispettare le seguenti regole:

- rapporto di copertura = 1% con un massimo di 20 mq. coperti;
- volume contenuto da integrale struttura lignea;
- copertura a due falde;
- altezza massima della copertura di falda inferiore = 2,20 m;
- per tali manufatti si applicano gli artt. 873 e 875 del Codice Civile in ordine alle distanze dai confini e dagli altri fabbricati. Le pareti fronteggianti i confini non devono avere ne vedute ne luci.

### *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 agrario iscritto all'ordine professionale di appartenenza, da allegare alla domanda di concessione edilizia. Il rilascio della concessione edilizia è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso e di inedificabilità 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 agronomo iscritto all'ordine professionale, 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 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.

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. III.II.10 del Regolamento Edilizio. 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 30 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 30 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 eventualmente 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 è preferibile 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. 24.1 - Sottozona "E2" di valore agricolo produttivo**

Sono comprese nelle sottozone E2.1 le "aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, scarsamente urbanizzate".

Nelle sottozone 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 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 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 evidenziata da una relazione tecnica asseverata a firma di un agronomo o esperto delle discipline agrarie iscritto all'albo professionale.
- 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. 24 lettera C delle presenti norme.
- 8) La costruzione della casa di abitazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 24 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. 28 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.;
- 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  $\frac{1}{2}$ , fermo restando che il volume minimo edificabile per abitazione è di mc. 600 (es. a 1Ha di terreno coltivato a seminativo corrispondono mc. 50 costruibili, mentre se coltivato a vigneto corrispondono mc. 150 costruibili). Le aree adibite all'agricoltura ai fini della determinazione delle superfici minime suddette potranno trovarsi indifferentemente in sottozone E2 ed E3;
- e) che 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. 24 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. od a confine previo assenso del confinante;
  - distanza minima tra edifici = 10,00 ml. (o in aderenza a un altro edificio preesistente) e comunque entro i limiti dell'art. 11 delle N.T.A.;
  - distanza minima dalle concimaie = 30,00 ml., fatto salvo comunque quanto previsto dal R.E. al punto 1.3 dell'allegato A e dall'allegato B.

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% del fondo rustico detenuto in proprietà. La necessità di superare tale proporzione fino ad un massimo del rapporto di copertura del 5% del fondo deve essere dimostrata con la relazione sottoscritta da tecnico abilitato.

La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici così come definiti ai punti e) ed f) dell'art. 24 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. Sono sempre ammessi gli annessi in piccoli appezzamenti secondo quanto stabilito dall'art. 24 lettera F delle presenti norme.

Il rilascio della concessione edilizia è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ed inedificabilità 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 od a confine previo assenso dal confinante;
- distanza minima tra edifici = 10,00 ml. (o in aderenza ad un altro edificio preesistente).

allevamenti zootecnici non intensivi

- distanza minima di 15,00 ml. dai confini di proprietà (distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante trascritto);
- distanza minima di 10,00 ml. dai fabbricati;
- distanza minima di 10,00 ml. dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale;
- distanza minima di 30,00 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. 24 lettera A punto g) delle presenti norme, nei limiti di una superficie lorda di pavimento comprensiva dell'esistente pari al rapporto di copertura del 30% 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. 24.2 - 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 evidenziata da una relazione tecnica asseverata a firma di un agronomo e/o esperto delle discipline agrarie iscritto all'albo professionale.

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. 24 lettera C delle presenti norme.

8. La costruzione della nuova casa di abitazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 28 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. 28 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;  
Le aree adibite all'agricoltura ai fini della determinazione delle superfici minime suddette potranno trovarsi indifferentemente in sottozona E2 ed E3.
- d) che 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. 24 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. od a confine previo assenso del confinante;
  - distanza minima tra edifici = 10,00 ml. (o in aderenza ad un altro edificio preesistente) e comunque entro i limiti dell'art. 11 delle N.T.A.;
  - distanza minima dalle concimaie = 30,00 ml., fatto salvo comunque quanto previsto dal R.E. al punto 1.3 dell'allegato A e dall'allegato B.

9. E' ammessa la costruzione di una nuova casa di abitazioni in ampliamento di 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. 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 sottoscritta da tecnico abilitato.

La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici così come definiti ai punti e) ed f) dell'art. 24 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.

Sono sempre ammessi gli annessi in piccoli appezzamenti secondo quanto stabilito dall'art. 24 lettera F delle presenti norme.

Il rilascio della concessione edilizia è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ed inedificabilità 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. od a confine previo assenso del confinante;
- 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 dl confinante trascritto);
- 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 di nuovi allevamenti zootecnici intensivi, e/o l'ampliamento di quelli esistenti, come definiti dall'art. 24 lettera A punto g) delle presenti norme, nei limiti di una superficie lorda di pavimento, comprensivo dell'esistente, pari al rapporto di copertura del 30% 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, localizzazione degli edifici 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 della zona.

I parametri sulle distanze fanno riferimento alla D.G.R. 7949/79 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.

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

13. 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.

14. 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. 25 - 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. 10,00
- ◆ 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 fondiaria
- ◆ Altezza massima = ml. 10,00
- ◆ Distanza dalle strade = ml. 10,00
- ◆ Distanza minima dai confini = ml. 10,00

#### *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. 10,00

#### *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 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 e anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

#### **Art. 26 - Aree per servizi per l'industria e l'artigianato**

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. 10,00.

### *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. 10,00.

### *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 e anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

### **Art. 27 - Aree per servizi commerciali e direzionali**

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..

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 e anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

### *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. 28 - 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, ove possibile.

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.

### **Art. 29 - 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 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 e gli eventuali ampliamenti per adeguamenti igienico sanitari e l'adeguamento delle altezze minime di legge (massimo 150 mc. per unità abitativa)

### *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. 30 - 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. 30.1 - Area inedificabile - art. 7 L.R. n. 4 del 16.03.2015**

Il P.R.G. individua le aree private da potenzialità edificatorie, in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 L.R. 16/03/2015 n° 4.

1) In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica.

Le aree dovranno essere mantenute esclusivamente a verde. Saranno, quindi, ammesse solo la piantumazione di nuove essenze arboree e la manutenzione e/o sostituzione delle essenze eventualmente presenti sull'area.

Non sono ammessi interventi che comportino:

- nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale;
- nuove reti tecnologiche di smaltimento delle acque (reflue/piovane) provenienti dalle aree limitrofe trasformabili/edificabili;
- nuove reti tecnologiche a servizio delle aree limitrofe trasformabili (reti elettriche, telefoniche, gasdotti ecc...).

- 2) Riclassificazione delle aree rese inedificabili.  
Il P.R.G per le aree rese inedificabili all'interno dei tessuti consolidati o a margine dei tessuti ma confinanti con il territorio agricolo detta le seguenti norme:
- il proprietario dell'area, oggetto di inedificabilità ai sensi del citato art. 7 della L.R. 4/2015 dovrà dimostrare e, comunque, dichiarare che alla data di approvazione della Variante L.R. 4/2015 l'area risultava assolutamente priva di sedimi edificati;
  - che alla data di approvazione della Variante L.R. 4/2015, l'area è dotata di capacità edificatoria integralmente conforme agli indici di P.R.G e che tale capacità non è stata "spesa o affievolita" su interventi edificatori in aree confinanti;
  - che, inoltre, la capacità edificatoria non derivata da accordi che prevedevano cessioni di "crediti edilizi" , ovvero di "compensazioni" (art. 36 - 37 L.R. 11/2004).
- 3) A i fini della "riclassificazione" (D.M. 2 aprile 1969) delle aree di cui sopra, il P.R.G definisce quanto segue:
- Aree rese inedificabili all'interno del tessuto consolidato: queste aree mantengono la classificazione della Z.T.O. nella quale risultano inserite con la possibilità di essere riclassificate come area a "verde privato".
  - Aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati: queste aree - confinanti con il territorio agricolo - sono riclassificate "zone agricole" o se di pertinenza a "verde privato".
- Esse non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004. Sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo.
- 4) Vigenza temporale delle previsioni di cui al presente articolo.  
Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato. Alle stesse, pertanto, non si applica in analogia a quanto previsto all'art. 18/7 della L.R. 11/2004 la decadenza quinquennale della classificazione di inedificabilità.
- 5) Distanze dai confini dell'edificazione adiacente.  
Il perimetro dei lotti "riclassificati inedificabili" ai sensi del presente articolo - deve intendersi come "confine" tra proprietà.  
L'edificazione delle aree contermini deve pertanto rispettare le distanze dai confini dei lotti inedificabili prescritte dalla Z.T.O. nella quale gli stessi risultano inseriti.  
Non è ammessa la costruzione a confine, ancorché oggetto di convenzione tra confinanti. Né è ammessa la costruzione a confine, ancorché il lotto "inedificabile" risulti della stessa proprietà dei lotti finitimi.  
La norma deve intendersi valida anche nel caso di applicazione del cosiddetto "Piano Casa" della Regione Veneto (L.R. 14/2009 e s.m.i.) sui lotti contermini.
- 6) Aree per servizi  
Sulle aree rese inedificabili non è ammessa la collocazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 L.R. 11/2004 - anche nel caso l'area fosse ricompresa all'interno di un P.U.A..  
Né sono ammessi gli standard privati a parcheggio ex art. 41 sexies L.U. (1 mq/10 mc. di costruzione L. 122/1989), ancorché non comportino trasformazioni dell'area (asfaltature, pavimentazioni ecc.).

### **Art. 31 - Impianti per la distribuzione di carburante ed attività afferenti.**

#### **a) Impianti per la distribuzione di carburanti**

1. Nelle zone D ed E, 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 interrato, 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.

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 gli edifici	ml 10,00

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.

#### ***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 l'autorizzazione dei Vigili del fuoco.

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 impermeabilizzate e realizzate in maniera da evitare che accidentali perdite possano inquinare il suolo e le acque.
1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili, inquinanti ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
2. Vanno comunque rispettati i disposti di cui alla lettera a).

### **Art. 32 – 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. 33 – Area del parco fluviale**

Area localizzata lungo l'argine del fiume Adige, dove l'edificato risulta essere a carattere prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 (relativamente al solo ampliamento) e 9, fatto salvo, comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi".

Per gli edifici privi di valore ambientale, con destinazione d'uso residenziale, è possibile l'ampliamento fino a un massimo di mc. 800 nel rispetto della distanza tra gli edifici di m.10

E' possibile il 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.

Come pure è possibile il riutilizzo ai fini residenziali degli annessi rustici.

Tutti gli interventi ammessi sono finalizzati alla tutela, al ripristino e alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali del sistema naturalistico dell'area.

- E' vietata la nuova edificazione di serre ad eccezione di quelle di modeste dimensioni e con uso solo invernale.
- E' vietata l'apertura di nuove strade.
- Sono vietati gli scavi o i movimenti di terreno suscettibili di alterare l'assetto paesaggistico od ambientale, fatti salvi gli interventi di difesa del suolo, anche preventivo, necessari per esigenze di sicurezza.
- E' vietata la realizzazione di discariche,
- E' vietata l'apertura e la coltivazione di cave.
- E' consentita la demolizione e la ricostruzione in loco al fine del recupero della volumetria esistente anche mediante lo spostamento del sedime del fabbricato all'interno del medesimo lotto.
- E' consentita l'edificazione di annessi nel limite di copertura pari al 1,5% della superficie del fondo. Nel caso di fondi agricoli la cui entità sia limitata (inf. a 10.000 mq.) e sia destinato a colture intensive es. orto, vivaio, ecc.. debitamente accertato dall'U.T.E. di Rovigo, l'indice massimo viene elevato al 3%

La capacità edificatoria dell'area del Parco Fluviale è equiparabile a quella della zona agricola limitrofa (E3 a nord della S.P. 29).

L'eventuale nuova edificazione va localizzata in tale zona agricola, tenendo conto di quanto già edificato nell'area a parco, che andrà, ovviamente, in sottrazione della capacità volumetrica totale.

### **Art. 34 - 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.

Appartengono agli ambiti della bonifica le aree interessate dalla sistemazione a cavino, visibili ed individuate negli elaborati di P.R.G., per cui è necessario che:

- i fossati siano paralleli all'impianto colturale;
- le nuove costruzioni siano concepite in armonia con la tipologia esistente e parallelamente al cavino;

### **Art. 35 - Argini storici**

Trattasi di opere e manufatti di valore storico dei corsi d'acqua quali: fiumi Adige ed Adigetto e scoli Tron e Ceresolo, 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. 36 – 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.

Durante i passi, ma anche nel periodo della nidificazione e dello svernamento, hanno particolare importanza quale habitat per numerose specie faunistiche legate a tali ambiti.

In queste aree è vietato:

- a) l'apertura di strade;
- b) gli scavi od i movimenti di terreno;
- c) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea;
- d) l'abbandono di rifiuti e la realizzazione di discariche;
- e) gli interventi costruttivi o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni.

Relativamente all'area posta a est del territorio comunale e al confine con il comune di Cavarzere, è consentito un nuovo volume di mc. 1.000 da adibire a museo documentale naturalistico ed eventuali servizi ricettivi, e per la residenza del custode con un massimo di 500 mc.

Tale volume può essere realizzato e gestito sia da privati che da organizzazioni pubbliche. L'edificio va collocato in prossimità di quello esistente a sud secondo i seguenti parametri:

Distanza dalla strada provinciale:	minimo m.2,00
Distanza tra fabbricati:	minimo m. 10,00

---

Distanza dai confini:	minimo m. 5,00
Altezza:	massimo m. 7,5

### **Art. 37 – Area Golenale**

Luogo dove si possono creare biotopi ricchi di piante acquatiche dando all'intero sito un paesaggio da conservare, pertanto qualsiasi intervento deve essere autorizzato dall'Ente gestore del corso d'acqua. E' vietata l'edificazione di volumi.

### **Art. 38 - Acque alte**

Sono i corsi d'acqua che scorrono pensili nel territorio (fiumi Adige, Adigetto e scoli Tron e Ceresolo), 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 comunque 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. 39 - 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.

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 10 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 continue 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.

#### **Art. 40 - 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. 41 - 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. 42 - 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. 13.S).

#### **Art. 43 - 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 due volte 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. e comunque purché sia dimostrata l'eventuale sosta del veicolo fuori dei limiti della carreggiata

#### **Art. 44 - 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. L'asfalto deve essere di tipo fonoassorbente.

E' vietata nuova illuminazione e/o il potenziamento di quella esistente.

#### **Art. 45 - 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. 46 - 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. 47 - 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 (cfr. maggiore di 75 cm.) 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. 48 - 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. 49 - 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.

Fuochi all'aperto possono essere accesi solo ad una distanza minima di m. 20 dalla chioma di alberi e cespugli.

#### *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  $\frac{1}{3}$ , per specie dotate di apparato radicale profondo, e ad  $\frac{1}{2}$ , 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. 50 - Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A.**

L'entrata in vigore delle presenti N.T.A. comporta 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. 51 - 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. 52 - Revoca del P.R.G. vigente**

Le presenti NTA vanno a sostituire quelle già approvate nel P.R.G., la cui esecutività avviene ai sensi dell'art. 50 della L.R. 61/85;

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. 53 - 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. 54 - 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.