

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



# PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 lett. i) - m) DELLA L.R. 61/85

TRASPOSIZIONE CARTOGRAFICA SU SUPPORTO INFORMATICO

VARIANTE N. 1/2006

PRG approvato dalla G.R.V. con delibera n.848 del 27 febbraio 1987

Variante n° 1 adottata dal C.C. con delibera n°128 del 05.12.89

Variante n° 1 approvata dalla G.R.V. con delibera n°4174 del 19.07.91

Variante n° 2 adottata dal C.C. con delibera n°66 del 09.03.90

Variante n° 2 approvata dalla G.R.V. con delibera n°4174 del 19.07.91

Variante n° 3 adottata dal C.C. con delibera n°44 del 19.09.97

Variante n° 3 approvata dalla G.R.V. con delibera n°1235 del 20.04.99

**Il Sindaco:**

**Progettista:**

**Il Segretario Comunale:**

## CAPITOLO I

### GENERALITÀ

#### **art. 1 FINALITÀ DELLE NORME E DEGLI ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Le presenti Norme Tecniche disciplinano le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) nel rispetto delle leggi sovracomunali vigenti.

Il Regolamento Edilizio (R.E.), cui si rinvia, disciplina le opere nonché i processi per realizzarle.

Qualora vi siano contrasti tra quanto descritto in elaborati grafici di diversa scala, le previsioni degli elaborati grafici di scala maggiore, ovvero le previsioni degli Allegati A, B e C delle presenti N.T.A., prevalgono sulle previsioni degli elaborati alla scala 1: 2.000 e le previsioni degli elaborati alla scala 1: 2.000 prevalgono sulle previsioni degli elaborati alla scala 1: 5.000.

#### **art. 2 CONTENUTO DEGLI ELABORATI DEL P.R.G.**

Il P.R.G., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, individua e definisce quanto di seguito descritto.

- a) La suddivisione dell'intero territorio comunale in zone territoriali omogenee, individuando le zone destinate all'espansione degli aggregati urbani e determinando i vincoli propri di ciascuna zona.
- b) Le aree all'interno delle quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.).
- c) Le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, così come quelle da riservare a edifici pubblici o di uso pubblico e a opere e impianti di interesse collettivo, nonché quelle sottoposte a speciali servitù.
- d) I vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico.
- e) La rete delle principali vie di comunicazione, compresi i percorsi ciclabili e pedonali, nonché le rettifiche delle strade esistenti, con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria.
- f) I gradi di protezione dei singoli edifici aventi valore di bene culturale e ambientale in relazione a diversi tipi di intervento ammessi.

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

- Relazione;
- Regolamento Edilizio (R.E.);
- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), di cui al presente testo, integrate dai seguenti allegati:
  - Allegato A - Disciplina delle sottozone A
  - Allegato B - Disciplina delle attività produttive fuori zona
  - Allegato C - Disciplina delle sottozone EAR
- Elaborati grafici del P.R.G. costituiti da quanto segue.
 

Tav. 13.1	- P.R.G.: Zonizzazione intero territorio comunale	scala 1: 5.000
Tav. 13.1.1	- P.R.G.: Progetti speciali	scala 1: 5.000
Tav. 13.3.1	- P.R.G.: Zonizzazione di Bolzano Vicentino (capoluogo)	scala 1: 2.000
Tav. 13.3.2	- P.R.G.: Zonizzazione di Lisiera	scala 1: 2.000

## CAPITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)

#### **art. 3      PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. può essere attuato sulla base di un Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 13 della L.10/77 e all'art. 64 della L.R. 61/85.

#### **art. 4      MODI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si attua per mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) o attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto di quanto disposto dalle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G. stesso e del corrispondente, eventuale, P.P.A.

Gli S.U.A., di cui all'art. 5 delle presenti N.T., devono interessare l'interezza delle zone individuate e perimetrate negli elaborati grafici del P.R.G.

Nelle zone edificate in cui vengano riscontrate palesi carenze di opere di urbanizzazione, stati di degrado sia di carattere edilizio sia di carattere igienico-statico, o condizioni comunque straordinarie, il rilascio delle concessioni edilizie deve essere subordinato all'obbligo di realizzare ex novo le opere mancanti o di adeguare quelle esistenti, contemporaneamente all'intervento edilizio stesso. Tale obbligo deve essere assunto nella concessione edilizia stessa o nell'autorizzazione all'urbanizzazione.

In tutte le Zone Omogenee, con esclusione delle sole Zone E, l'edificazione è subordinata, oltre che al rispetto di norme, indici e parametri prescritti, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili, ovvero alla previsione della loro contestuale realizzazione.

#### **art. 5      STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

Nelle zone ove previsto, il rilascio di ogni concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione dello S.U.A., alla stipula della relativa convenzione e al rilascio dell'autorizzazione all'urbanizzazione.

Nelle zone soggette a S.U.A., la superficie delle aree da utilizzare per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria da cedere al Comune è determinata al successivo art. 8 e dalle specifiche norme di zona.

Qualora tali aree siano definite nella loro localizzazione e nella loro estensione negli elaborati grafici del P.R.G., in sede di formazione degli S.U.A. devono essere rispettate sia la loro localizzazione sia la loro estensione, così come previsto ai successivi artt. 9 e 10.

Gli S.U.A., di seguito elencati, devono essere redatti secondo quanto disposto agli artt. 12, 13, 14, 15, 16, 52, 57, 60, 61, 62 della L.R. 61/85 e all'art. 3 della L.R. 47/93.

##### **1. Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica**

###### **1.1 Piano Particolareggiato (P.P.)**

Per P.P. si intende lo S.U.A. attraverso cui si attuano e si definiscono le trasformazioni urbanistiche ed edilizie di specifiche zone omogenee.

Le procedure di adozione e di approvazione del P.P. sono quelle previste agli artt. 11, 12, 53 della L.R. 61/85 e dalla L.R. 47/93.

Il P.P. può essere redatto anche a cura dei proprietari delle aree interessate e proposto all'Amministrazione Comunale, che può farlo proprio.

L'attuazione di quanto previsto da tale strumento può essere pubblica o privata.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale preveda l'attuazione del P.P. da parte di privati, gli interventi devono essere subordinati a una convenzione che corrisponda a quanto previsto nell'art. 60 della L.R. 61/85.

###### **1.2. Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**

Per P.E.E.P. si intende lo S.U.A. previsto ai sensi della L. 167/62.

Le procedure di adozione e di approvazione del P.E.E.P. sono quelle previste agli artt. 13 e

57 della L.R. 61/85.

L'attuazione del P.E.E.P. è regolata all'art. 35 della L. 865/71 e successive modificazioni e integrazioni.

### **1.3. Piano delle aree da destinarsi a Insediamenti Produttivi (P.I.P.)**

Per P.I.P. si intende lo S.U.A. di cui all'art. 27 della L. 865/71.

Le procedure di adozione e di approvazione del P.I.P. sono quelle previste agli artt. 14 e 57 della L.R. 61/85.

L'attuazione del P.I.P. è regolata all'art. 27 della L. 865/71 e successive modificazioni e integrazioni.

### **1.4. Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.Ri.pu.)**

Per P.Ri.pu. si intende lo S.U.A. di cui all'art. 27 della L. 457/78, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone dichiarate degradate.

Il Consiglio Comunale, con specifica delibera ai sensi dell'art. 15 della L.R. 61/85, può individuare le aree da assoggettare a P.Ri.pu.

Le procedure di adozione e di approvazione del P.Ri.pu. sono quelle previste all'art. 28 della L. 457/78 e all'art. 52 della L.R. 61/85.

## **2. Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa privata**

### **2.1. Piano di Lottizzazione (P.di.L.)**

Per P.di.L. si intende lo S.U.A. attraverso cui si definiscono le modalità di urbanizzazione e di edificazione delle zone che il P.R.G. destina a nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

Il P.di.L. è definito "d'ufficio", ai sensi dell'art. 61 della L.R. 61/85, nel caso in cui venga redatto dal Comune per il mancato accordo tra i soggetti interessati alla sua predisposizione.

### **2.2. Piano di Recupero di Iniziativa Privata (P.Ri.Pr.)**

Per P.Ri.Pr. si intende lo S.U.A. di cui all'art. 27 della L. 457/78, tramite cui si persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone dichiarate degradate.

Il Consiglio Comunale, con specifica delibera ai sensi dell'art. 15 della L.R. 61/85, può individuare le aree da assoggettare a P.Ri.Pr.

Le procedure di adozione e di approvazione del P.Ri.Pr. sono quelle previste all'art. 28 della L. 457/78 e all'art. 60 della L.R. 61/85.

## **art. 6 PIANO DI UTILIZZO (P.d.U.) DELLE ZONE A E DELLE ZONE EAR<sup>1</sup>**

## **art. 7 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE (P.S.A.)**

Il Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) è lo strumento attraverso cui si stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende agricole, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.

I P.S.A. e i Piani di Sviluppo Interaziendali devono essere redatti in conformità alle disposizioni della L.R. 88/80 e successive modificazioni, compilando l'apposito modello P.S.A. allegato alle presenti N.T.A.

Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale può essere predisposto solo per aziende aventi una superficie complessiva non inferiore a Ha. 8,00 e a Ha 0,5 per aziende specializzate solo in orticoltura o in floricoltura.

## **art. 8 PROGETTO SPECIALE**

Il Progetto Speciale è lo strumento attraverso cui si attuano gli interventi finalizzati alla tutela e alla valorizzazione degli ambiti territoriali, dei sistemi arginali e delle strade rurali o interpoderali di rilevante significato storico, paesaggistico e ambientale.

La realizzazione dei Progetti Speciali, dove possibile, deve promuovere le possibilità offerte dall'applicazione dei Regolamenti C.E.E. n. 2078/92 e n. 2080/92, finalizzati a incentivare le forme di

<sup>1</sup> Stralciato ai sensi della D.G.R.V. 20. 04. 1999, n. 1235

agricoltura eco-compatibili e a sviluppare gli interventi forestali nelle zone agricole.

I Progetti Speciali sono redatti a cura:

- dell'Amministrazione Comunale;
- dell'Amministrazione Comunale con il concorso dei privati;
- dei privati, proprietari delle aree. In quest'ultimo caso i Progetti Speciali sono proposti dai privati all'Amministrazione Comunale, che può farli propri.

Il contenuto dei progetti speciali si deve sostanziare nella definizione delle modalità e delle tecniche con cui si possono attuare gli interventi di tutela, di miglioramento, di valorizzazione e di fruibilità del territorio agricolo e delle sue infrastrutture.

### **1. Interventi di tutela**

Gli interventi di tutela si possono sostanziare in norme e in direttive finalizzate alla conservazione e al ripristino degli elementi costitutivi del paesaggio agrario.

### **2. Interventi di miglioramento e di valorizzazione**

Gli interventi di miglioramento e di valorizzazione si possono sostanziare in norme e direttive finalizzate agli scopi sotto elencati:

- Introdurre e recuperare tipi di vegetazione che possono produrre un miglioramento delle condizioni naturalistiche e paesistiche lungo i corsi d'acqua e le infrastrutture viarie, nonché lungo i limiti delle zone edificate per contenerne l'impatto ambientale.
- Introdurre e definire criteri guida sulle colture e sulle attività agricole potenzialmente inquinanti (allevamenti, colture cerealicole, frutteti, vigneti, etc.), al fine di contenerne gli effetti.
- Introdurre e definire criteri preventivi per il contenimento degli effetti dei nuovi insediamenti sul paesaggio agricolo e, in particolare, sull'assetto idraulico e sulla qualità delle acque.
- Indirizzare le produzioni agricole, valorizzando quelle di maggiore tipicità e di maggiore significato economico e sociale.
- Stimolare le trasformazioni agronomiche al fine di integrarle maggiormente con le politiche agricole della C.E.E. (estensivazione delle produzioni vegetali e dell'allevamento bovino, incentivazione degli imboschimenti e della cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati, etc.).

### **3. Interventi per una maggiore fruibilità del territorio agricolo**

Gli interventi finalizzati a una maggiore fruibilità del territorio agricolo si possono sostanziare nei seguenti strumenti:

- Progetti la cui realizzazione dovrebbe rendere più equilibrati gli assetti territoriali all'oggi conflittuali, precari o degradati.
- Progetti la cui realizzazione dovrebbe caratterizzare maggiormente il territorio agricolo non solo come il luogo deputato alla produzione primaria, ma anche come bene paesistico e luogo per il tempo libero.
- Norme e direttive tese a promuovere la gestione delle aziende e dei terreni agricoli anche in funzione di specifiche forme di accesso al pubblico (cultura, sport, agriturismo, etc.).

## **art. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **1. Opere di urbanizzazione primaria**

Per opere di urbanizzazione primaria si intende quanto di seguito descritto.

- Le strade.
- I parcheggi pubblici e gli spazi di sosta strettamente collegati alla viabilità, in misura non inferiore a 3,50 m<sup>2</sup> per abitante teorico insediabile.
- Le fognature e gli impianti di depurazione non aventi carattere generale, ma di diretto servizio all'insediamento.
- Gli acquedotti, le reti telefoniche, di erogazione dell'energia elettrica, della forza motrice e del gas non aventi carattere generale, ma di diretto servizio all'insediamento.
- La pubblica illuminazione.
- Le aree a verde pubblico attrezzato, anche a corredo delle strade e dei parcheggi, in misura non inferiore a 5,00 m<sup>2</sup> - elevati a 8,00 m<sup>2</sup> nelle zone residenziali di nuova formazione - per abitante teorico insediabile, fatte salve maggiori quantità previste negli elaborati grafici del P.R.G. per

specifiche sottozone.

- Gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma di diretto servizio all'insediamento.

## **2. Opere di urbanizzazione secondaria**

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende quanto di seguito descritto.

- Le delegazioni comunali, i mercati, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere, in misura complessiva non inferiore a 3,00 m<sup>2</sup> per abitante teorico insediabile.
- Le chiese e gli altri edifici per funzioni religiose, in misura complessiva non inferiore a 1,50 m<sup>2</sup> per abitante teorico insediabile.
- Gli asili nido e le scuole materne e dell'obbligo, in misura complessiva non inferiore a 4,50 m<sup>2</sup> per abitante teorico insediabile.
- Gli spazi pubblici a parco e per lo sport, in misura complessiva non inferiore a 5,00 m<sup>2</sup> per abitante teorico insediabile.
- I parcheggi pubblici, in misura complessiva non inferiore a 1,00 m<sup>2</sup> per abitante teorico insediabile.

### **art. 10 STANDARD URBANISTICI**

Gli standard urbanistici sono determinati dalle aree e dalle opere destinate al verde attrezzato e ai parcheggi di urbanizzazione primaria, nonché dalle aree e dalle opere di urbanizzazione secondaria.

La dotazione minima di standard urbanistici, che obbligatoriamente deve essere prevista e prodotta, è stabilita nella disciplina delle diverse zone omogenee, in relazione alle caratteristiche di ogni singolo intervento trasformativo.

Nel caso di intervento edilizio diretto e nel caso di S.U.A., su aree urbane edificate, dove sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree a standard, la cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria può essere in tutto, o in parte, sostituita dalla corresponsione, all'Amministrazione Comunale, del valore corrispondente. Detto valore deve essere calcolato sommando il valore di esproprio dell'area al costo di realizzazione delle opere.

La cessione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione contro il corrispettivo valore, secondo quanto sopra menzionato, è consentita nei casi sotto indicati, quando si verificano le condizioni di seguito descritte, fatta eccezione per le zone di nuovo impianto (di espansione) dove, comunque, devono essere reperite le aree a standard di legge:

- La dotazione richiesta è inferiore a 50 m<sup>2</sup> per i parcheggi, e a 500 m<sup>2</sup> per il verde attrezzato.
- La superficie scoperta di pertinenza degli edifici esistenti, in cui avvengono gli interventi, non consente di soddisfare la dotazione richiesta, ovvero lo consente solo parzialmente. In quest'ultimo caso può essere prevista anche una monetizzazione parziale.

Il reperimento delle superfici e/o la realizzazione di alcune specifiche opere di urbanizzazione secondaria può avere luogo al di fuori del perimetro dello S.U.A., purchè su zone già destinate a tal fine negli elaborati grafici del P.R.G.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare una diversa articolazione delle quantità di cui all'art. 25 delle L.R. 61/85, fatto salvo il rispetto della quantità minima globale di superfici destinate a standard, prevista per ogni singola zona omogenea.

## CAPITOLO III

### TUTELA DELL'AMBIENTE

#### **art. 11 TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE**

L'ambiente, sia sotto l'aspetto naturalistico che antropologico, è un bene della collettività che deve essere salvaguardato, al fine di garantirne una corretta utilizzazione sociale.

Il Comune, d'intesa con gli altri organi competenti provinciali, regionali e statali, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione, al fine di garantirne un uso corretto.

Qualunque intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi al principio enunciato al comma precedente.

È parte integrante della presente normativa quanto disposto dalla L.R. 33/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli interventi che comportano utilizzazioni, anche secondarie, dei materiali estratti a scopo industriale ed edilizio, o per opere stradali e idrauliche, acquistano il carattere di attività di cava ai sensi della L.R. 44/82 e, pertanto, agli stessi sono applicate le procedure autorizzative di cui all'art. 18 della su citata legge regionale.

#### **art. 12 AMBITI DI TUTELA**

Il P.R.G. individua nelle tavv. 13.1 e 13.3 e negli Allegati A e B delle N.T.A. gli ambiti di tutela.

Gli ambiti di tutela coincidono con le aree di pertinenza funzionale e morfologica di un bene, ivi compresi gli elementi naturali (alberi, siepi, sentieri, etc.) che concorrono alla formazione dell'intorno paesistico del bene oggetto di tutela.

##### **Beni oggetto di tutela.**

Sono beni oggetto di tutela quanto è successivamente indicato.

- Edifici, manufatti, luoghi e aree del capoluogo e delle frazioni aventi valore storico-memoriale, architettonico, ambientale, culturale e paesistico.
- Edifici, manufatti, luoghi e aree delle zone agricole aventi valore storico-memoriale, architettonico, ambientale, culturale e paesistico.
- Il paesaggio agrario e i paesaggi rurali con i loro elementi costitutivi.
- Le zone soggette a rischio idraulico.
- Il reticolo idrografico principale e le acque pubbliche vincolate.
- Le sorgenti e i pozzi.
- Le strade rurali e interpoderali di interesse storico e/o paesistico.

#### **art. 13 EDIFICI, MANUFATTI, LUOGHI E AREE DEL CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI AVENTI VALORE STORICO-MEMORIALE, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE**

Nelle tavole del P.R.G. e negli Allegati A e B delle presenti N.T.A. sono individuati gli edifici, i manufatti, i luoghi e le aree che costituiscono testimonianza della storia e della cultura del capoluogo e delle frazioni. In particolare, sono stati individuati:

- gli edifici di valore architettonico;
- gli edifici e le cortine edilizie di carattere storico-memoriale, architettonico o paesistico;
- le piazze, i parchi e i giardini pubblici e privati, gli spazi e i percorsi pubblici di interesse storico-memoriale, architettonico e paesistico.

Nelle tavole del P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia gli elementi puntuali, gli elementi lineari e le aree.

Qualora gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, il P.R.G. ne individua i rispettivi ambiti di tutela.

Per gli edifici, i manufatti, i luoghi e le aree, che costituiscono testimonianza della storia e della cultura del capoluogo e delle frazioni, è vietato qualsiasi intervento diverso dalla manutenzione, dal restauro e dal ripristino degli elementi deteriorati o distrutti.

Queste prescrizioni devono essere osservate anche nel caso di elementi assimilabili a quelli descritti nel presente articolo, ma non individuati negli elaborati del P.R.G.

**art. 14 EDIFICI, MANUFATTI, LUOGHI E AREE DELLE ZONE AGRICOLE AVENTI VALORE STORICO-MEMORIALE, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE E PAESISTICO**

Nelle tavole del P.R.G. sono individuati gli edifici, i manufatti, i luoghi e le aree delle zone agricole, che hanno particolare valore storico-memoriale, architettonico, ambientale, culturale e paesistico, e che qualificano e caratterizzano il paesaggio agrario.

Nelle tavv. 13.1 e 13.3 e negli Allegati A e B delle N.T.A. sono individuati gli elementi più significativi del paesaggio agrario, di seguito elencati.

- Gli edifici con funzioni particolari (mulini, fienili, depositi attrezzi).
- Gli edifici agricoli aventi carattere di singolarità, i manufatti speciali, le barchesse, etc.
- Le recinzioni o le delimitazioni particolari.
- I fossi, i canali di irrigazione e di scolo.
- I manufatti di particolare interesse quali ponti, chiaviche, etc.

Nelle tavole del P.R.G. vengono individuati, con apposita simbologia, gli elementi puntuali, gli elementi lineari e le aree.

Se gli elementi individuati non fanno parte di zone già vincolate, il P.R.G. ne individua i rispettivi ambiti di tutela.

È vietato procedere a movimenti di terra, a lavori di terrazzamento o di demolizione, ad alterazioni di corsi d'acqua, all'abbattimento di macchie e di filari alberati, a eccezione delle opere necessarie all'attività agricola e alla difesa del suolo.

Gli edifici, i manufatti, i luoghi e le aree delle zone agricole di cui al primo comma del presente articolo, devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute devono essere sostituite, utilizzando, qualora la sostituzione non può avvenire con essenze analoghe, quelle di cui al successivo art. 17.

Queste prescrizioni devono essere osservate anche nel caso di elementi assimilabili a quelli descritti nel precedente articolo, ma non individuati negli elaborati del P.R.G.

Interventi diversi possono avere luogo in presenza di un Piano di Recupero o di un analogo strumento urbanistico attuativo.

**art. 15 TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO E DEI PAESAGGI RURALI**

Nelle tavole del P.R.G. sono individuati quegli ambiti di particolare valore, che caratterizzano il paesaggio agrario.

Nelle tavv. 13.1 e 13.3 e negli Allegati A e B delle N.T.A. sono individuati zone ed elementi significativi del paesaggio, di seguito elencati.

- a) I fiumi, i corsi d'acqua, i canali irrigui e di bonifica.
- b) Le golene e i paleoalvei.
- c) Le macchie arboree e arbustive di particolare interesse, i filari d'alberi, i grandi alberi isolati, etc.
- d) Il sistema dei campi aperti e dei prati permanenti.
- e) Le zone di particolare interesse paesaggistico.

Nelle tavole del P.R.G. sono individuati con apposita simbologia gli elementi puntuali, gli elementi lineari e le aree.

Nel caso in cui gli elementi individuati non siano compresi in zone già vincolate, sono stati individuati i rispettivi ambiti di tutela ai sensi del precedente art. 14.

Devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e i canali irrigui e devono essere evitate le tombature non indispensabili alla funzionalità dei fondi.

È vietato procedere a movimenti di terra, all'abbattimento di alberature, all'apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle Zone omogenee A, B, C, F. La posa di cavi può essere consentita eccezionalmente, solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se di più difficile realizzazione, all'esterno di dette zone.

Le fasce minime di rispetto dai fiumi sono fissate in 50,00 ml., in ml. 20,00 e in ml. 15,00

per i corsi d'acqua non compresi nelle Zone omogenee A, B, C, D, F, all'interno delle quali, salvo diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici del P.R.G., le fasce minime di rispetto corrispondono alle distanze dai confini di zona, di cui all'art. 49 del R.E.

Tali prescrizioni devono essere osservate anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti, ma non individuati negli elaborati grafici P.R.G.

**art. 16 FORMAZIONI ARBOREE LINEARI (PIANTATE, ALBERATE, SIEPI), SINGOLI ESEMPLARI E AREE BOScate OGGETTO DI TUTELA**

Nel territorio agricolo sussistono arbusti e alberi ad alto fusto, isolati e non, di rilevante significato ambientale. Tali essenze, individuate negli elaborati grafici del P.R.G., sono oggetto di tutela e devono essere mantenute efficienti secondo le vigenti norme di legge, le migliori regole della manutenzione agricolo-forestale e attraverso la reintegrazione immediata del patrimonio arboreo e/o arbustivo morto o abbattuto.

È vietata la riduzione di qualsiasi superficie boscata, salvo i casi espressamente autorizzati dagli organi regionali competenti e fatte salve le opere a servizio dei boschi stessi.

Le aree su cui insistono piante ad alto fusto e le aree boscate di valore ambientale, che siano distrutte o danneggiate dal fuoco, non possono cambiare la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere, diverse dal rimboschimento, dal ripristino della vegetazione e dall'eventuale totale, o parziale, recinzione.

Gli interventi sulle superfici boscate di proprietà privata devono essere eseguiti in conformità alle «Prescrizioni di massima e di polizia forestale», approvate dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 83 del 18.12.1980.

**art. 17 SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE DI RIFERIMENTO**

Negli interventi di messa a dimora di essenze arboree, nella creazione e nella ripiantumazione dei giardini, nella creazione delle formazioni arboree lineari di cui alle tavole del P.R.G., al fine di salvaguardare le specie autoctone del territorio e disincentivare l'utilizzazione delle specie esotiche, delle conifere, o di altre similari, si prescrive l'uso delle seguenti essenze arboree e arbustive.

**Specie arboree**

Acer campestre	(Acer campestre)
Acer opalus	(Acer opalo)
Acer platanoides	(Acer riccio)
Aesculus hippocastanum	(Ippocastano)
Alnus cordata	(Ontano)
Alnus glutinosa	(Ontano nero)
Carpinus betulus	(Carpino bianco)
Carpinus betulus «Piramidalis»	(Carpino piramidale)
Celtis australis	(Bagolaro)
Cercis siliquastrum	(Albero di Giuda)
Fagus sylvatica	(Faggio)
Ficus carica	(Fico)
Fraxinus angustifolia	(Frassino angustifolio)
Fraxinus excelsior	(Frassino maggiore)
Fraxinus ornus	(Orniello)
Juglans nigra	(Noce nero)
Juglans regia	(Noce)
Laburnum anagyroides	(Maggiociondolo)
Malus domestica	(Melo)
Malus sylvestris	(Melo selvatico)
Morus alba	(Gelso)
Morus nigra	(Moro, Gelso nero)
Platanus hybrida	(Platano)
Platanus Occidentalis	(Platano americano)

Platanus orientalis	(Platano orientale)
Populus alba	(Pioppo bianco)
Populus alba «Piramidalis»	(Pioppo bianco)
Populus nigra	(Pioppo nero)
Populus nigra «Italica»	(Pioppo cipressino)
Populus nigra «Piramidalis»	(Pioppo nero)
Prunus avium	(Ciliegio selvatico)
Prunus cerasus	(Visciolo)
Prunus laurocerasus	(Lauro, Lauroceraso)
Prunus padus	(Ciliegio a grappoli, pado)
Prunus spinosa	(Prugnolo)
Pyracantha coccinea	(Agazzino)
Pyrus communis	(Pero)
Pyrus pyraister	(Perastro)
Quercus cerris	(Cerro)
Quercus ilex	(Leccio)
Quercus petrae	(Rovere)
Quercus pubescens	(Roverella)
Quercus robur	(Farnia)
Quercus robur «Piramidalis»	(Farnia piramidale)
Salix alba	(Salice bianco)
Salix babilonica	(Salice piangente)
Salix cinerea	(Salicone)
Salix fragilis	(Salice fragile)
Salix viminalis	(Vimine)
Sorbus aucuparia	(Sorbo degli uccellatori)
Sorbus domestica	(Sorbo domestico)
Sorbus torminalis	(Ciavardello)
Taxus baccata	(Tasso)
Tilia	(Tigli, specie e ibridi)
Tilia cordata	(Tiglio selvatico)
Ulmus campestris	(Olmo comune)

### **Specie arbustive**

Amelanchier ovalis	(Pero corvino)
Berberis vulgaris	(Crespino)
Buxus sempervirens	(Bosso)
Cornus florida	(Corniolo da fiore)
Cornus mas	(Corniolo)
Cornus sanguinea	(Sanguinella)
Corylus avellana	(Nocciolo)
Cotinus coggygria	(Scotano)
Crataegus monogyna	(Biancospino)
Crataegus oxyacantha	(Biancospino)
Ilex aquifolium	(Agrifoglio)
Lauris nobilis	(Alloro)
Ligustrum vulgaris	(Ligustro comune)
Mespilus germanica	(Nespolo)
Prunus laurocerasus	(Lauro, Lauroceraso)
Prunus spinosa	(Prugnolo)
Rhamnus alaternus	(Linterno)
Rhamnus frangula	(Frangola)
Rhamnus catharticus	(Spin cervino)
Rosa canina	(Rosa di macchia)
Syringa vulgaris	(Siringa lilla)
Viburnum lantana	(Lantana)
Viburnum opulus	(Palla di neve)

**art. 18 ZONE A VERDE PRIVATO****1. Verde privato vincolato**

Nelle zone a verde privato vincolato sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti.

Sono vietati gli abbattimenti degli alberi a essenza pregiata; possono essere, invece, abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo o con ciclo vegetativo breve.

Per gli abbattimenti deve essere fatta richiesta documentata al Comune.

Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi deve, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione. Per le costruzioni incluse in tali aree, sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di ristrutturazione.

**2. Verde privato a protezione delle aree residenziali, delle strade e delle rogge**

Le zone a verde privato a protezione delle aree residenziali, delle strade e delle rogge, salvo diversa indicazione, devono avere una profondità non inferiore a ml. 10,00.

Laddove previste nelle tavole del P.R.G., le formazioni arboree lineari di nuovo impianto, poste lungo i perimetri di zona e dei lotti, devono essere costituite da una doppia fila di essenze arboree del tipo sotto indicato.

- |                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| - Aesculus flava                 | (Ippocastano)       |
| - Carpinus betulus               | (Carpino bianco)    |
| - Carpinus betulus «Piramidalis» | (Carpino)           |
| - Celtis australis               | (Bagolaro)          |
| - Fraxinus excelsior             | (Frassino maggiore) |
| - Populus alba «Piramidalis»     | (Pioppo bianco)     |
| - Populus nigra «Italica»        | (Pioppo cipressino) |
| - Populus nigra «Piramidalis»    | (Leccio)            |
| - Quercus robur                  | (Farnia)            |
| - Quercus robur «Piramidalis»    | (Farnia piramidale) |
| - Tilia cordata                  | (Tiglio selvatico). |

Tali formazioni arboree devono essere costituite da alberi aventi altezza non inferiore a ml. 4,50 o, in alternativa, diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a 15 cm. L'interasse tra pianta e pianta non può superare 5,00 ml.

**art. 19 ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO**

Le zone di tutela e le fasce di rispetto comprendono le parti del territorio comunale che il P.R.G. e/o le leggi vigenti destinano alla tutela dei corsi d'acqua, delle aree cimiteriali, al rispetto dalle strade, dalle ferrovie, dalle pubbliche discariche, dalle attrezzature tecnologiche.

Le zone di tutela e le fasce di rispetto, come evidenziate negli elaborati grafici del P.R.G., vengono a sovrapporsi alle diverse destinazioni di zona.

In tali zone non è consentita la costruzione di nuovi edifici o di altri manufatti.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Le superfici a servizio delle opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario o fluviale e nelle zone di tutela cimiteriale, previo parere favorevole delle autorità competenti.

Per gli edifici esistenti al loro interno sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/85, a eccezione di quelli per cui è prescritta la demolizione senza ricostruzione.

Per gli edifici esistenti è altresì consentito, con esclusione delle fasce di rispetto cimiteriale, l'ampliamento, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/85 dietro il rilascio del nulla-osta degli Enti competenti.

**1. Fasce di rispetto stradale.** Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e alle sistemazioni a verde, alla costruzione, a titolo precario, di impianti di distribuzione di carburante. Al loro interno possono inoltre trovare sede le

canalizzazioni delle infrastrutture tecnologiche.

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione delle aree a verde attrezzato o a parco e per i parcheggi pubblici degli edifici a esse contermini.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono quelle stabilite dal D.P.R. 495/92, e successive modifiche e integrazioni, e integrato dal D.M. 1444/68 per quanto riguarda l'indicazione delle distanze minime, laddove non vengano previste.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono concessi solo per le costruzioni che non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Per gli edifici esistenti valgono le norme di cui al successivo art. 46.

**2. Zone di tutela e fasce di rispetto fluviale.** Nelle zone di tutela e nelle fasce di rispetto fluviale sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente, alla sistemazione idro-geologica dei terreni, nonché alla costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idraulico.

Il distacco da tenersi nelle nuove edificazioni, calcolato dal limite demaniale o, qualora non sussista, dall'unghia esterna dell'argine o dal ciglio del fiume verso campagna, salvo diversa indicazione degli elaborati grafici del P.R.G. è il seguente:

- ml. 50,00 per i canali, le rogge, gli scoli irrigui arginati;
- ml. 20,00 per i canali, le rogge, gli scoli irrigui non arginati, vincolati ai sensi della L. 431/85;
- ml. 15,00 per i canali, le rogge, gli scoli irrigui non arginati e non vincolati.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono concessi solo per le costruzioni che non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

**3. Zona di rispetto cimiteriale.** Le zone di rispetto cimiteriale vengono utilizzate soltanto per l'eventuale ampliamento delle attrezzature cimiteriali. In esse è vietato realizzare qualsiasi tipo di costruzione.

Fatti salvi i casi in cui le zone di rispetto siano definite negli elaborati grafici del P.R.G., le nuove edificazioni possono sorgere a una distanza non inferiore a 200,00 ml. dal muro di recinzione del cimitero.

Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria.

**4. Zona di rispetto dei depuratori.** Nella zona di rispetto dei depuratori è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia a diretto servizio del depuratore.

## **art. 20      ZONE SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO**

Sono considerate zone a rischio idraulico le «aree potenzialmente soggette ad allagamenti» di cui alla tavola S.A.1. degli elaborati di adeguamento al P.T.R.C. di cui alla L. R. 40/90, allegate alle analisi agronomiche.

In tutte le zone a rischio idraulico vige quanto disposto agli artt. 10 e 18 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C., nonché al Titolo VII, Norme Specifiche di Tutela n. 4), 5), 13), 24) e 35) delle stesse Norme di Attuazione del P.T.R.C.

## **art. 21      ZONE DI TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE E DELLE ACQUE PUBBLICHE VINCOLATE**

Sono acque pubbliche vincolate ai sensi dell'art. 1/quarter della L. 431/85, i corsi d'acqua denominati:

- fiume Tesina;
- canale Ghebbo Tesinella;
- riale Tesinella o Tisina Nuova, rio Tergola;
- roggia o fosso Dindarello;
- roggia Rozzola e Tribolo;
- roggia Moneghina e Tacchi.

I fiumi e i corsi d'acqua pubblici, di cui al T.U. n. 1775/33, devono essere considerati bellezze naturali, ai sensi della L. 1497/39 integrata dalla L. 431/85, ivi comprese le loro fasce laterali, per una profondità di ml. 150,00 ciascuna.

Nelle zone E, le zone di tutela di cui all'art. 27 della L.R. 61/85 devono avere una profondità non inferiore a ml. 20,00 lungo il canale Ghebbo Tesinella, il riale Tesinella o Tisina Nuova, il rio Tergola, la roggia o fosso Dindarello, la roggia Rozzola e Tribolo, la roggia Moneghina e Tacchi. Lungo il fiume Tesina la zona di tutela deve avere una profondità non inferiore a ml. 50,00.

**art. 22      ZONE DI TUTELA INTERNE AL RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE, NON COMPRESSE NELLE FASCE DI RISPETTO PREVISTE DALLA L. 431/85**

Sono definite zone di tutela interne al reticolo idrografico principale quelle parti del territorio agricolo comunale poste all'interno del reticolo stesso, ma non comprese nelle fasce di rispetto previste ai sensi della L. 431/85.

In questa zona sono ammessi gli stessi interventi trasformativi ammessi all'interno delle fasce di rispetto di cui alla L. 431/85.

**art. 23      ZONE DI TUTELA E UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE IDROPOTABILI**

La disciplina degli interventi relativi alle zone di tutela delle risorse idropotabili è regolata dal D.P.R. n. 236/88.

La zona di tutela a protezione di sorgenti, pozzi e punti di presa di uso pubblico deve misurare non meno di ml. 200 di raggio.

**art. 24      ZONE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Sono definite zone di riqualificazione ambientale le parti del territorio comunale individuate nelle tavole del P.R.G., e in tal modo denominate, la cui tutela e la cui riqualificazione concorrono alla salvaguardia dei caratteri paesistici e ambientali del territorio stesso.

All'interno di tali zone non sono ammessi:

- nuove edificazioni di qualsiasi tipo;
- nuove recinzioni;
- modifiche dei tracciati delle strade o percorsi rurali e interpoderali e delle loro sezioni tecniche;
- pavimentazioni e impermeabilizzazioni (asfaltatura, etc.) di qualsiasi tipo;
- movimentazioni di terra, se non quelli necessari alla regimazione idrica;
- tombamenti o tomlinamenti di corsi d'acqua;
- abbattimenti di alberi
- piantumazioni non autorizzate e comunque non conformi a quanto stabilito al precedente art. 17.

Le zone di riqualificazione ambientale possono rientrare nei progetti speciali, di cui al precedente art. 8.

**art. 25      STRADE E PERCORSI RURALI E INTERPODERALI DI INTERESSE STORICO E/O PAESISTICO**

Sono definiti strade o percorsi rurali e interpoderali di interesse storico e/o paesistico i tracciati viari esistenti e di progetto, individuati nelle tavole del P.R.G., la cui tutela, valorizzazione e nuova costruzione concorrono alla promozione dell'uso del territorio come bene storico, paesistico e sociale.

All'interno e lungo tali strade e percorsi non sono ammessi:

- nuove edificazioni di qualsiasi tipo;
- nuove recinzioni;
- pavimentazioni e impermeabilizzazioni (asfaltatura, etc.) di qualsiasi tipo;
- movimentazioni di terra, se non quelli necessari alla regimazione idrica;
- tombamenti o tomlinamenti di corsi d'acqua;

- abbattimenti di alberi;
- piantumazioni non autorizzate e comunque non conformi a quanto stabilito al precedente art. 17.  
Le distanze delle nuove costruzioni da tali strade e percorsi è analoga alla distanza dalle strade definita per ogni zona omogenea.  
Le strade ed i percorsi rurali e interpoderali di interesse storico e/o paesistico possono rientrare nei Progetti Speciali, di cui al precedente art. 8.

#### **art. 26 VINCOLI MONUMENTALI E RELATIVA SALVAGUARDIA**

Nelle zone vincolate ai sensi della L. 1089/39, qualsiasi intervento sugli immobili è subordinato al rilascio del nullaosta da parte della competente Soprintendenza, che deve essere richiesto a cura dell'avente titolo dell'istanza di concessione.

#### **art. 27 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

Se nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, etc.) si verificano ritrovamenti di valore archeologico o di interesse storico-culturale, il proprietario e il direttore dei lavori devono sospendere immediatamente i lavori e farne immediata denuncia al Dirigente responsabile e alla Soprintendenza competente per territorio.

La mancata denuncia comporta l'immediata revoca della concessione, salva ogni altra sanzione legale.

In seguito ai ritrovamenti di cui al primo comma del presente articolo, il Dirigente responsabile può disporre la sospensione motivata, totale o parziale, dei lavori, oppure può disporre la revoca, sentita la Soprintendenza competente. In caso di sospensione parziale, deve indicare gli elementi necessari per una eventuale variante della concessione in corso.

#### **art. 28 DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE E DI MOVIMENTO TERRA**

Le attività estrattive, in attesa dell'approvazione del Piano Regionale per le attività di cava (P.R.A.C.) e del Piano provinciale per le attività di cava e di escavazione, sono subordinate a quanto disposto dalla L.R. 44/82 e alle direttive del P.T.R.C.

#### **art. 29 SMALTIMENTO DEI RIFIUTI E DISCARICHE CONTROLLATE**

Lo smaltimento dei rifiuti e le discariche controllate, così come definiti dal D.P.R. 915/92, dalla L.R. 33/85 e loro successive modifiche e integrazioni, sono regolati da quanto disposto dall'art. 16 del P.T.R.C.

L'apertura di una discarica di iniziativa comunale o privata, all'interno delle zone in cui tale apertura è possibile, deve essere sottoposta al parere deliberativo del Consiglio Comunale e ottenere l'autorizzazione ai sensi della L.R. 33/85 e successive modifiche e integrazioni.

La domanda di concessione deve essere accompagnata da un "Piano di scarico", che deve essere corredato almeno degli elaborati e delle indicazioni di seguito descritti.

- Planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata (non inferiore a 1: 2.000), completa di curve di livello relative allo stato del terreno prima della discarica e a discarica ultimata, con indicazione del volume di scarico per singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia previsto per settori.
- Fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area.
- Relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo, con indicazione del numero di carotaggi eseguiti, e sullo stato delle acque superficiali o incanalate.
- Relazione sui modi e sui tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari inerenti all'accesso, al ripianamento, alla sicurezza, etc.
- Progetto di sistemazione finale del terreno, redatto nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, che preveda l'utilizzo di humus vegetale, cotica erbosa, piantumazioni o quanto altro necessario a garantire la rapida ricostruzione di una situazione geologicamente stabilizzata, nonché di

piante erbacee e di essenze arboree o arbustive, di cui all'art. 18 delle presenti N.T.A., in numero e di dimensioni ampiamente sufficienti per mitigare l'impatto visivo dell'impianto.

- Bilancio preventivo delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.

### **art. 30 DEPOSITI DI MATERIALI**

La creazione di depositi di materiali di risulta o simili (rottami ferrosi, carcasse di autoveicoli, etc.) è regolata da quanto previsto al primo e secondo comma del precedente art. 29.

La domanda di concessione per tali depositi deve essere accompagnata da un progetto corredato almeno dagli elaborati e delle indicazioni di seguito descritti.

- Planimetria dello stato di fatto, completa di curve di livello e sezioni dell'intera area, in numero sufficiente e in scala adeguata, (non inferiore a 1: 2.000).
- Fotografie in numero sufficiente per una completa ricognizione dell'area.
- Progetto di utilizzo del suolo, nel quale deve essere prevista una recinzione cieca del deposito, alta 2,00 ml., mascherata all'esterno da una barriera sempre verde alta non meno di 3,00 ml., costituita da una doppia orditura di essenze di cui al precedente art. 17.

### **art. 31 ZONE E INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO AGRICOLO E DEI CENTRI ABITATI OGGETTO DI TUTELA E VALORIZZAZIONE TRAMITE PROGETTI SPECIALI**

All'interno del territorio comunale esistono ambiti e strade rurali o interpoderali di rilevante significato storico, paesaggistico e ambientale, individuati nella tav. 13.1.1 del P.R.G., che devono essere oggetto di tutela, la cui salvaguardia e valorizzazione può essere perseguita attraverso un Progetto Speciale di cui al precedente art. 8.

Gli ambiti e le strade che possono essere oggetto di un progetto speciale sono:

- l'ambito fluviale del canale Ghebbo-Tesinella, del fiume Tesina, del rio Tergola;
- le zone di riqualificazione ambientale comprese o poste lungo la "S.S. n. 53 Postumia" e la linea ferroviaria Vicenza-Treviso;
- il sistema delle strade e dei percorsi rurali e interpoderali di interesse naturalistico e paesistico individuato nelle tavole del P.R.G.

All'interno di tali ambiti non sono ammessi:

- nuove edificazioni di qualsiasi tipo;
- nuove recinzioni;
- modifiche dei tracciati delle strade o percorsi rurali e interpoderali e delle loro sezioni tecniche;
- pavimentazioni e impermeabilizzazioni (asfaltatura, etc.) di qualsiasi tipo;
- movimentazioni di terra, se non quelli necessari alla regimazione idrica;
- tombamenti o tomlinamenti di corsi d'acqua;
- abbattimento di alberi
- piantumazioni non autorizzate e comunque non conformi a quanto stabilito al precedente art. 17 delle presenti N.T.A.;
- ogni intervento trasformativo che può limitare o impedire l'attuazione dei progetti speciali stessi.

## CAPITOLO IV

### ZONE OMOGENEE A: AMBITI URBANI E DEL TERRITORIO COMUNALE DI VALORE STORICO E AMBIENTALE

#### **art. 32      ZONE A** **Zone di interesse architettonico e ambientale**

Le Zone A sono le zone che posseggono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; esse sono costituite da agglomerati, da parte di essi e da tutte le aree che, per le loro caratteristiche, ne sono parte integrante.

#### **1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, sulla base delle categorie di intervento di cui al successivo § 3. Queste ultime fanno riferimento ai diversi (cinque) gradi di protezione attribuiti a ciascuna Unità Edilizia (U.E.)

Nell'Allegato A delle presenti N.T.A., vengono individuate le U.M.I. e le U.E.

Per U.M.I. si intende l'insieme di una o più U.E., aventi relazioni morfologiche definite e riconoscibili, tali da non poter essere oggetto di interventi che ne modifichino l'unitarietà. Il progetto unitario della U.M.I. è formato dagli elaborati e dai documenti richiesti per la concessione edilizia.

Le trasformazioni di ogni singola U.E. devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni proprie di ogni categoria di intervento, così come indicato nell'Allegato A delle presenti N.T.A.

Il contenuto trasformativo proprio di ogni categoria di intervento è definito al successivo § 3.

I gradi di protezione corrispondenti alle diverse categorie di intervento previste sono i seguenti:

- G.P. 1            categoria:      Restauro conservativo;
- G.P. 2            categoria:      Risanamento conservativo;
- G.P. 3, A, B    categoria:      Ristrutturazione edilizia;
- G.P. 4            categoria:      Ampliamento;
- G.P. 5            categoria:      Demolizione con ricostruzione;
- G.P. 6            categoria:      Demolizione senza ricostruzione.

È possibile richiedere il passaggio di una U.E. da una categoria di intervento a un'altra +1, -1, a eccezione dei gradi 1 e 2, nonché il 6, previa delibera del Consiglio Comunale. Il cambio del grado di protezione dal n. 6 al n. 5, sarà possibile solo mediante strumento urbanistico attuativo presentando domanda di concessione edilizia, corredata di un'adeguata ed esauriente documentazione che ne avvalori la richiesta.

Per gli interventi, che possono interessare una o più U.M.I., può essere predisposto un P.di.R.i.p. Tali P.di.R. possono essere successivamente fatti propri dall'Amministrazione Comunale, quando si determinino situazioni di pubblica utilità.

Per tutti gli edifici sui quali siano presenti vincoli imposti ai sensi della Legge 1089/39 e s.m.i., gli stessi non sono modificabili con le norme del presente articolo, pertanto qualsiasi tipo di intervento dovrà sempre avvenire con il parere della Sovrintendenza o dell'ente gestore del vincolo.

#### **2. Disposizioni generali**

##### **2.1. Edifici esistenti**

Negli edifici esistenti e nelle loro pertinenze sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali, artigianali di servizio limitatamente al P.T. e terziarie, purchè non moleste, compatibili con la residenza e tali da non recare pregiudizio all'igiene e al decoro

È consentita la realizzazione di impianti tecnici, in adeguamento a specifiche prescrizioni di legge, purchè avvengano nel rispetto degli elementi che ne contraddistinguono i caratteri volumetrici e stilistico-formali.

È consentito ricavare nuove autonome unità immobiliari, nei sottotetti delle unità edilizie che ne hanno i requisiti, purchè ciò avvenga nel rispetto delle prescrizioni proprie di ogni categoria di intervento.

Non sono consentiti i volumi tecnici che alterano le coperture a falda inclinata ed è vietata la trasformazione, anche parziale, di queste in coperture a terrazzo o piane.

È vietato il cambio di destinazione d'uso nei casi in cui è previsto il grado di protezione G.P.

6 (Demolizione senza ricostruzione).

Sono, inoltre, vietate tutte le destinazioni d'uso che comportano modifiche sostanziali ai caratteri distributivi e funzionali degli edifici, ai caratteri morfologici del loro intorno o che introducono o promuovono notevoli flussi di traffico veicolare.

## **2.2. Sostituzione edilizia**

Nelle trasformazioni delle U.E. per le quali è prevista la "sostituzione edilizia" sono ammessi, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ampliamento, anche gli interventi di demolizione e di ricostruzione all'interno dello stesso sedime dell'edificio preesistente, purchè siano rispettati i seguenti indici e parametri.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: secondo quanto previsto alle schede di cui all'Allegato A delle presenti N.T.A.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a quella degli edifici contermini, con un'altezza massima non superiore a ml. 10,00.
- Superficie coperta: non superiore a quella dell'edificio preesistente, con una superficie coperta massima non superiore al 50% della superficie fondiaria.
- Distacco tra i fabbricati, o tra i corpi di fabbrica: vedi art. 49 del R.E.

## **3. Interventi ammessi per ciascun Grado di Protezione (G.P.)**

Per gli edifici classificati con G.P. 1, G.P. 2, G.P. 3 e G.P. 4 sono sempre ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per gli edifici classificati con G.P. 5 e G.P. 6 sono consentiti interventi di sola ordinaria manutenzione. Per tali edifici può essere ammessa la straordinaria manutenzione unicamente per la formazione di servizi igienici, di cui è dimostrato l'obbligo di costruzione.

### **3.1. Ordinaria manutenzione**

L'ordinaria manutenzione comprende e ammette gli interventi di seguito descritti.

- La pulitura esterna delle facciate, la ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti.
- La pulitura, la riparazione e la tinteggiatura degli infissi esterni, dei manti di copertura, delle grondaie e dei pluviali, delle canne fumarie, delle pavimentazioni esterne, senza alterare i tipi dei materiali, le tinte, o le tecniche originariamente utilizzate.
- La riparazione e l'ammodernamento degli impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, di riscaldamento, etc.) che non comportano la costruzione o la destinazione ex novo, di locali per servizi igienici e tecnologici e alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche, etc.
- La riparazione o la sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni.
- Il risanamento di vespai.
- Il consolidamento delle recinzioni, il risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque reflue e piovane.

La sostituzione degli elementi costruttivi e degli elementi architettonici descritti ai precedenti punti del presente paragrafo non è ammessa nè per gli edifici di valore architettonico e ambientale con G.P. 1 e G.P. 2, nè per gli elementi di valore architettonico presenti negli edifici con G.P. 1, G.P. 2, G.P. 3.

La manutenzione ordinaria degli elementi e delle opere di finitura esterna degli edifici con G.P. 1. e G.P. 2. è ammessa solo nel caso in cui gli elementi e le opere di finitura non sono in contrasto con i caratteri stilistici e formali originari dell'edificio.

Per gli edifici con G.P. 1, G.P. 2 e G.P. 3, non sono considerate opere di manutenzione ordinaria quelle di seguito descritte.

- Il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne.
- Il rifacimento del manto di copertura, fatte salve le semplici operazioni di sostituzione delle tegole deteriorate.

### **3.2. Straordinaria manutenzione**

La straordinaria manutenzione comprende e ammette gli interventi di seguito descritti.

- Il rifacimento totale di intonaci interni o esterni.
- La tinteggiatura o la risistemazione delle facciate.
- Il rifacimento o la sostituzione del manto di copertura, gli interventi nella struttura del tetto senza modifiche della quota del piano d'imposta, e non fuoriescano dalla struttura originaria.
- Il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne.
- Il rifacimento dei serramenti esterni.
- Il rifacimento di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici.

- Il rifacimento e la costruzione di opere per sistemazioni esterne, in particolare recinzioni.
- La sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature, etc.), con altri similari per materiale e forma.
- L'abbattimento di alberi in giardini privati, quando si tratti di complessi alberati privi di valore paesistico e/o ambientale.

In particolare, sono considerati interventi di straordinaria manutenzione quelli sotto elencati, quando comportano l'esecuzione di opere murarie.

- La sostituzione e l'installazione di materiale di isolamento.
- Il rifacimento e l'installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento.
- Il rifacimento e l'installazione di impianti di risalita (ascensore o montacarichi) che non comportano variazioni nel volume interno del vano scale.
- Il rifacimento e l'installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico.
- L'installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare.
- La realizzazione e/o la demolizione di tramezzi e di chiusure e/o aperture interne che non modificano i caratteri distributivi.
- Il consolidamento delle strutture di fondazione, di elevazione verticali e orizzontali.

Gli interventi di straordinaria manutenzione sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro conservativo.

Tutti gli interventi sopra descritti, consistenti anche in sostituire o rinnovare anche parti strutturali, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e non interessino oltre il 20% dell'intera superficie delle singole unità immobiliari.

Per gli interventi che superano i fini manutentori, le opere ammesse, secondo il grado di protezione e la relativa categoria di intervento, sono quelle sotto indicate.

### **3.3. G.P. 1: Restauro conservativo**

Il restauro conservativo prescrive o consente gli interventi di seguito descritti.

- Prescrive l'eliminazione delle superfetazioni e, in genere, degli elementi estranei di epoca recente, privi di valore architettonico o che impediscono la comprensione dei caratteri peculiari dell'edificio. Le sopraelevazioni e le superfetazioni demolite non possono essere oggetto di interventi sostitutivi di alcun tipo.
- Prescrive la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi dell'edificio (corti, aree collettive, etc.).
- Consente la ricostruzione filologica delle parti di edificio eventualmente crollate.
- Consente l'inserimento, in locali dotati di illuminazione e aerazione naturali, di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e di servizi cucina sistemati a nicchia con ventilazione forzata, purché nel rispetto dell'involucro murario dell'edificio.
- Consente l'uso residenziale di locali già abitati aventi un'altezza inferiore a ml. 2,70 e non minore di ml. 2,50 e di soffitte e sottotetti **nei limiti di cui all'art. 96 del R.E**, purché tale uso non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario.

Le superfici finestrate dei sottotetti devono corrispondere a quanto prescritto dal R.E.

### **3.4. G.P. 2: Risanamento conservativo**

Il risanamento conservativo prescrive o consente gli interventi di seguito descritti.

- Prescrive la conservazione dei fronti esterni e interni, restaurando o ripristinando i volumi esistenti, il rapporto dei pieni e dei vuoti, l'andamento dei tetti, nonché gli apparati decorativi (cornici, marcapiani, lesene, etc.). Solo nel caso dei fronti interni consente parziali e limitate modifiche, purché queste non alterino il disegno complessivo dei fronti stessi e sia fatta salva la presenza degli apparati decorativi e degli elementi architettonici.
- Prescrive la conservazione delle strutture originarie verticali e orizzontali, se si tratta di volte o di strutture lignee di pregio.
- Prescrive la conservazione dei percorsi interni originari verticali e orizzontali.
- Prescrive la conservazione e il ripristino, nella posizione e nella forma, delle aperture originarie.
- Prescrive la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o a giardino.
- Prescrive il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nei casi in cui vi siano elementi di documentata importanza.
- Prescrive l'eliminazione delle superfetazioni e, in genere, delle strutture precarie o instabili che non sono parte integrante originaria dell'edificio come, a esempio: le coperture di cortili, le costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, le chiusure di logge, balconi, tettoie, verande, etc.
- Consente di aggregare unità immobiliari adiacenti se troppo piccole e/o di suddividerle se troppo

grandi, al fine di conseguire un adeguato riutilizzo, purchè eventuali vani con caratteristiche spaziali e architettoniche di pregio (con volte, decorazioni, pavimenti pregiati, etc.) non vengano manomessi.

- Consente lo spostamento e la costruzione di tramezzature, ma non di elementi portanti verticali o di altri rilevanti elementi strutturali, al fine di ottenere una corretta realizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso. Esclude tassativamente la costruzione di volumi eccedenti gli originari e vieta la realizzazione di più di una unità immobiliare per piano.
- Consente la trasformazione a fini residenziali di soffitte e sottotetti **nei limiti di cui all'art. 96 del R.E**, purché ciò non comporti la minima alterazione del profilo volumetrico originario dell'edificio. Per i sottotetti, le superfici finestrate devono corrispondere a quanto prescritto dal R.E.
- Consente l'inserimento di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente.
- Consente l'inserimento di cucine sistemate a nicchia, con ventilazione forzata, in locali dotati di illuminazione e aerazione naturali.
- Consente la traslazione dei solai privi di valore architettonico, anche attraverso la sostituzione degli stessi, senza tuttavia modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata al netto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente.
- Consente il ridisegno delle aperture esistenti al piano terra, funzionali alle attrezzature commerciali minute, qualora risulti impossibile il ritorno allo "status quo ante". In tal caso aperture devono uniformarsi alle geometrie che regolano la composizione della forometria del fronte su cui vengono create. Il ridisegno, l'aggiunta e/o la soppressione di aperture ai piani superiori deve essere finalizzato a riportare le stesse nelle dimensioni e collocazioni originarie.

### **3.5. G.P. 3A: Ristrutturazione con ripristino tipologico**

La ristrutturazione con ripristino tipologico consente gli interventi di seguito descritti.

- Il rinnovamento dell'organismo preesistente, mantenendo inalterato lo sviluppo planimetrico e volumetrico, gli allineamenti e i caratteri architettonici, purché sia garantita la rimozione delle superfetazioni.
- Il ripristino dell'involucro murario e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive proprie dei singoli edifici.
- La riproposizione delle forature, nel rispetto dei moduli di partitura e delle dimensioni tradizionali proprie dei singoli edifici.
- La conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore architettonico e decorativo.
- Il consolidamento, con sostituzione mediante rinnovo, delle seguenti parti strutturali non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura).
- La traslazione con ripristino dei solai privi di valore architettonico, purchè nel rispetto della volumetria preesistente, anche con aumento nel numero dei piani, fino al limite previsto per le diverse zone tipologiche, e delle superfici utili, nel rispetto della forometria dei fronti con porticati;
- L'utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti **nei limiti di cui all'art. 96 del R.E**, senza alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario.

### **3.6. G.P. 3B: Ristrutturazione con lievi variazioni volumetriche**

La ristrutturazione con lievi variazioni volumetriche si applica agli edifici per i quali si rendono necessari la riorganizzazione funzionale interna e l'adeguamento igienico-sanitario, con modifiche limitate e parziali ai collegamenti verticali e agli elementi strutturali verticali. Tali modificazioni devono, comunque, garantire la conservazione dei caratteri tipologici dell'edificio.

Gli interventi ammessi sono quelli di seguito indicati.

- Il rialzamento della cornice di gronda, senza che si aumenti la superficie e il numero dei piani, al fine di raggiungere un'altezza utile, per tutti i piani intermedi, di 2,70 ml.
- L'utilizzazione, a scopo residenziale, di soffitte e sottotetti esistenti, **nei limiti di cui all'art. 96 del R.E**.
- La traslazione mediante sostituzione dei solai privi di valore architettonico, purchè nel rispetto della volumetria preesistente, anche con aumento nel numero dei piani, fino al limite previsto per le diverse zone tipologiche, e delle superfici utili, nel rispetto delle geometrie delle fronti con dei porticati, fatti salvi gli altri spostamenti delle aperture conseguenti alla traslazione dei solai nelle fronti senza porticati.
- La ristrutturazione e la destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi.
- Il parziale ridisegno di elementi architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare attenzione al riproporzionamento delle aperture, al fine di meglio inserire l'edificio stesso nel contesto di cui è parte.

### **3.7. G.P. 4: Ristrutturazione con ampliamento**

La ristrutturazione con ampliamento si applica agli edifici e ai corpi di fabbrica di recente costruzione, i cui caratteri non sono assimilabili a quelli degli edifici a essi circostanti o ai quali sono funzionali.

L'ampliamento, in questo caso, deve essere finalizzato anche a una maggiore integrazione volumetrica e formale dell'edificio oggetto dell'ampliamento con gli edifici ad esso circostanti.

### **3.8. G.P. 5: Demolizione con ricostruzione**

La demolizione con ricostruzione si applica agli edifici, o parti degli stessi, per i quali non è giustificabile la conservazione dell'involucro, palesemente estraneo all'ambiente circostante. Tali edifici, per i quali è ammessa unicamente l'ordinaria manutenzione e la costruzione di servizi igienici, devono essere demoliti nel caso in cui gli interventi necessari superassero la normale manutenzione d'uso. Fanno eccezione i soli interventi richiamati alla voce "Ordinaria manutenzione" del presente articolo (costruzione dei servizi igienici).

Nel caso di demolizione e ricostruzione è ammesso l'intervento diretto (denuncia inizio attività o permesso di costruire), riproponendo la volumetria esistente.

I nuovi edifici devono essere progettati nel rispetto dell'assetto morfologico ed edilizio del tessuto urbano a essi circostante.

Nelle ricostruzioni sono consentite modifiche di sagoma e/o limitate modifiche allocative, qualora contribuiscano al migliore assetto del tessuto insediativo esistente.

L'altezza del nuovo edificio può essere, al massimo, pari alla media tra quelle degli edifici contermini, sullo stesso fronte stradale.

### **3.9. G.P. 6: Demolizione senza ricostruzione**

La demolizione senza ricostruzione si applica agli edifici privi di valore architettonico non utilizzati e/o non più utilizzabili o a quella parte di essi di cui si rende indispensabile la demolizione. La demolizione senza ricostruzione può essere finalizzata al recupero di aree a verde pubblico e/o privato, a spazi liberi di uso pubblico o ad annullare le contraddizioni formali che la presenza degli stessi crea nel contesto edilizio circostante e può essere determinata da motivi igienico-sanitari.

## **4. Materiali costruttivi e di finitura**

Per ogni intervento di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro o risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti eventualmente consentiti, deve essere osservato quanto di seguito prescritto.

### **4.1. Intonaci e finiture delle opere murarie**

Le pareti esterne degli edifici, siano esse prospettanti sulla pubblica o all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione. La finitura di tali pareti deve essere eseguita secondo le modalità di seguito descritte.

- Intonaco in malta di calce, tinteggiato a tempera o con terre naturali nelle tonalità delle terre rosse, gialle, dei grigi e dei bianchi.
- Intonaco in malta di calce e coccio pesto.
- Intonaco in malta di calce finito con grassello o marmorino, nelle tonalità sopradescritte.
- Sono esclusi gli intonaci plastici e le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, di ceramica, etc.).
- Le murature in laterizio "faccia a vista" devono essere eseguite solo con giunti o fughe a "filo di parete" o "rasate".
- L'uso di rivestimenti in pietra di uso locale può essere consentito ove preesistente e nelle nuove costruzioni.
- È vietato l'uso di pietre artificiali, piastrelature, pannelli di qualsiasi materiale.

### **4.2. Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato**

I pianerottoli e i gradini di scale esterne al fabbricato devono essere in pietra di uso locale o in cotto.

La forma del gradino deve essere tornita o comunque a profilo semplicemente modanato.

È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, palladiane, graniti, etc.

### **4.3. Basamenti**

Sono ammessi basamenti in pietra di uso locale, o in »boiaccia« di cemento colorata, data a più strati e martellinata. Tali basamenti non possono superare il livello del davanzale del piano terra.

### **4.4. Poggioli**

Non sono ammessi nuovi poggioli su tutti i fronti dell'edificio. Nel caso di interventi che investono opere esterne soggette ad autorizzazione o a concessione edilizia devono essere eliminati i poggioli esistenti privi di pregio, non vincolati o non pertinenti ai caratteri stilistici e architettonici dell'edificio.

### **4.5. Pensiline**

Non sono ammesse pensiline e strutture similari. Nel caso di interventi che investono opere

esterne soggette ad autorizzazione o a concessione edilizia, devono essere eliminate le pensiline e le strutture similari esistenti, prive di pregio, non vincolate o non pertinenti ai caratteri stilistici e architettonici dell'edificio.

#### **4.6. Cornicioni e manti di copertura**

I cornicioni possono essere in pietra, in cotto e/o intonacati (modanati semplicemente).

I manti di copertura possono avere una sporgenza massima di 30 cm., grondaia esclusa.

Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi). Per manti esistenti, di natura diversa, è ammessa la riparazione nel caso in cui l'intervento non superi il 30% della superficie del coperto; in caso contrario, il rifacimento del coperto deve essere effettuato esclusivamente con coppi in cotto.

Le pendenze non devono superare l'inclinazione massima del 35% e devono essere, di norma, a due falde, per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale; a due falde, o a padiglione, nelle costruzioni isolate.

#### **4.7. Abbaini**

Nell'ambito delle zone A non possono essere realizzati nuovi abbaini.

Nel caso di interventi che investono opere esterne soggette ad autorizzazione o a concessione edilizia, devono essere eliminati quelli esistenti non vincolati o non organici e intrinseci all'edificio. Per utilizzare i sottotetti sono realizzabili finestrate in pendenza di falda.

#### **4.8. Canali di gronda e pluviali**

Le grondaie e i pluviali, se a vista, devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame, oppure tinteggiate in armonia con i colori della facciata.

Sono vietate le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

#### **4.9. Comignoli**

Non sono ammessi comignoli in eternit o in altro materiale che non sia consono alle caratteristiche costruttive del Centro Storico. Se vengono utilizzati comignoli prefabbricati, questi devono essere rivestiti in laterizio, eventualmente intonacati e devono concludersi utilizzando elementi di grande semplicità o comunque rispondenti alle modalità costruttive proprie della tradizione locale.

#### **4.10. Decorazioni murarie**

Sono prescritti la conservazione e il restauro degli apparati decorativi, qualora abbiano valore estetico o contribuiscano a definire i caratteri stilistici e architettonici dell'edificio.

#### **4.11. Forometria degli edifici**

Negli edifici che conservano del tutto o in parte i caratteri originari, le dimensioni dei fori architettonici delle finestre devono attenersi alle proporzioni delle finestrate esistenti; qualora queste non siano rilevabili, o siano state palesemente modificate, le dimensioni delle aperture devono attenersi a quella degli edifici contermini più rappresentativi. Sono ammesse porte-finestre con balconi sporgenti dal filo della muratura, al massimo, come il cornicione.

Le vetrine a terra devono essere ripartite secondo un disegno modulare, armonico, avente chiari rapporti dimensionali e formali con la forometria dei piani superiori.

Per i portoncini di ingresso valgono i limiti dimensionali, in larghezza, posti per le finestre; essi possono essere ampliati, secondo le esigenze funzionali, per la formazione di portoni (passi carrai).

#### **4.12. Stipiti di porte e finestre**

Gli stipiti di porte e finestre, se in pietra, devono essere in pietra di uso locale e non possono sporgere oltre cm. 4 dal filo esterno delle superficie muraria.

Le riquadrature di porte e finestre possono essere eseguite secondo la tecnica tradizionale di accentuazione degli intonaci e/o con la coloritura degli stessi.

#### **4.13 Davanzali**

I davanzali, se in pietra, devono essere realizzati in lastre di pietra di uso locale e non possono sporgere oltre 9 cm. dal filo esterno della superficie muraria.

#### **4.14. Serramenti**

I serramenti devono essere preferibilmente in legno, verniciati con colori coprenti nelle tonalità del bianco e del grigio, oppure in legno naturale opportunamente trattato. Se in metallo, devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti nelle tonalità del bianco e del grigio, oppure in acciaio ossidato. L'acciaio ossidato è ammesso solo al piano terreno per i vani a destinazione non residenziale.

Sono vietati i serramenti in alluminio (o leghe similari) anodizzato naturale e/o dorato e comunque in tutte le colorazioni e i trattamenti brillanti.

È prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali le imposte, gli oscuri alla veneta e le gelosie in legno pieno. Sono vietati gli oscuri e i serramenti in perlinato di qualsiasi tipo o in

materiale plastico.

Gli oscuri devono essere realizzati secondo le modalità di seguito descritte.

a) In legno con corpo e scandola chiodati e ribattuti, entrambi con spessore minimo di mm. 25 in origine, in abete o larice.

b) In tavole massicce o in multistrato di legno incollato con resine fenoliche, di spessore non inferiore a 40 mm., con apertura a libro e cerniere di tipo piano non lavorato.

Entrambi i tipi di oscuri devono essere tinteggiati in tutte le loro parti, ivi comprese le cerniere, con vernice coprente nelle tonalità verde scuro, marrone, rosso scuro e grigio.

#### **4.15. Portoni e portoncini**

Portoni e portoncini devono essere in legno pieno verniciato con vernici coprenti o in metallo ossidato o verniciato con vernici coprenti delle stesse tonalità previste per gli oscuri. Non sono ammessi i portoni e i portoncini realizzati interamente o in parte con elementi metallici cromati, anodizzati o similari, etc.

Le vetrine a terra possono essere realizzate in legno naturale, o verniciato (vedasi serramenti), in metallo verniciato, colorato secondo colori coerenti con la superficie intonacata, oppure in acciaio ossidato secondo quanto disposto al precedente § 4.14.

#### **4.16. Targhe, scritte e insegne**

Le targhe, le scritte e le insegne luminose devono essere in aderenza alla facciata dei vani a destinazione non residenziale, limitatamente ai piani per i quali sono previste tali destinazioni d'uso e comunque non devono sporgere oltre 20 cm. dalla stessa.

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose sugli edifici soggetti alle categorie G.P.1 e G.P.2.

Sono vietate le insegne che attraversano la sede stradale.

L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione Edilizia e autorizzato con parere della stessa.

I materiali, i colori e le forme devono essere stabiliti in considerazione dei caratteri degli edifici e delle particolarità del luogo urbano.

#### **4.17. Opere in ferro**

È ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre per poggiali e di inferriate per sopraluci di portoni e portoncini. Tali opere devono essere di grande semplicità ed eseguite con tecniche tradizionali.

#### **4.18. Pavimentazioni esterne**

Gli interventi sulle aree pubbliche o di uso pubblico devono avvenire secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale o in esecuzione di progetti sulla viabilità e/o sull'arredo urbano, di cui la stessa intende fornirsi.

Per gli interventi privati, le pavimentazioni e i percorsi delle aree interne devono essere realizzati in pietra di uso locale, in cubetti di porfido o in acciottolato. Gli elementi costitutivi della pavimentazione devono essere di forme regolari, posizionati «a correre» o secondo altre composizioni semplici, eseguite a regola d'arte, in cui possono apparire anche diversi tipi di pietra. Il deflusso delle acque deve essere opportunamente regolato.

#### **4.19. Tendaggi esterni di protezione**

I tendaggi esterni di protezione sono soggetti ad autorizzazione.

La forma di questi accessori si deve attenere al criterio della massima semplicità, senza bombature. I supporti di sostegno sono previsti in materiale verniciato (sono escluse le anodizzazioni) di semplice esecuzione. I tessuti di protezione devono essere realizzati con materiali resistenti, preferibilmente nelle tonalità dei colori: bianco, grigio, marrone, verde; le tonalità devono essere comunque in sintonia con i colori della facciata dell'edificio.

Quando i tendaggi sovrastano il suolo pubblico, le dimensioni sono vincolate dall'ampiezza dei marciapiedi o dei passaggi pedonali e in nessun caso devono recare pregiudizio alla viabilità veicolare e pedonale. L'altezza minima viene fissata in ml. 2.10 dal suolo. Il bordo esterno non deve trovarsi a una distanza inferiore a 50 cm. calcolata dal ciglio del marciapiede verso l'interno e, in ogni caso, la sporgenza massima è fissata in 2,00 ml. Non sono ammessi tendaggi nell'ambito di porticati.

### **5. Destinazioni d'uso**

Compatibilmente con il grado di protezione degli edifici e nei limiti delle indicazioni generali contenute nelle tavole di P.R.G. sono consentite le destinazioni d'uso di seguito descritte.

- Residenza, qualunque sia il tipo di godimento.
- Servizi sociali, pubblici e privati.

- Uffici e attrezzature pubbliche e private.
- Negozi e attività commerciali (ivi compresi ristoranti, bar, etc.).
- Artigianato artistico e di servizio.
- Strutture per la ricezione (alberghi, etc.).

È consentita la modifica delle destinazioni d'uso esistenti, purchè si intervenga all'interno delle destinazioni d'uso sopra menzionate e non si agisca in contrasto con quanto prescritto in eventuali P.di.R. e P.P.

Negli interventi che interessano singole unità immobiliari o edifici con destinazioni d'uso in contrasto con quelle di piano sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nel caso di interventi che superano i fini manutentori è obbligatorio l'adeguamento alle destinazioni d'uso consentite.

Negli interventi che interessano edifici, che alla data di adozione del P.R.G., risultano con destinazione di uso parzialmente in contrasto con le indicazioni di piano, è ammesso anche l'intervento che supera i fini manutentori, purchè sia globale. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, purchè queste siano compatibili con quanto stabilito al comma primo del presente punto.

#### **6. Lotti di pertinenza di edifici di valore storico ambientale**

Nel caso di edifici singoli, isolati o aggregati, per i quali è previsto il "restauro" o il "risanamento conservativo", l'area a essi circostante, individuata nelle tavole di P.R.G., deve considerarsi inedificabile in quanto parte inscindibile dell'edificio e/o delle aggregazioni predette.

Negli edifici eventualmente presenti in tali aree, per i quali non è definita la "categoria di intervento", sono possibili solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, attuate nel rispetto di quanto prescritto al § 4 del presente articolo.

#### **7. Manufatti e reperti di valore storico documentale e/o monumentale**

Per manufatti quali mura, vere da pozzo, fontane, ponti, sostegni o altre opere di difesa idraulica del territorio, nonché per tutti gli altri reperti di valore storico-documentale e monumentale, è prevista la conservazione integrale e l'eventuale restauro ai sensi del § 3.3 del presente articolo.

Le destinazioni d'uso devono essere tali da risultare coerenti con il tipo di manufatto e comunque corrispondenti a quanto stabilito nel presente articolo.

#### **8. Superfetazioni nelle diverse categorie di intervento**

Le superfetazioni, nell'ambito delle diverse categorie di intervento, devono essere trattate con le modalità di seguito indicate.

- Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo tutte le superfetazioni, ovvero le costruzioni che non fanno parte dell'organismo originario e delle sue organiche espansioni nel tempo, devono essere demolite qualora l'intervento sia di manutenzione straordinaria o superi i fini manutentori. La demolizione, così motivata, non dà luogo a recupero di volumi.
- In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia l'eliminazione delle superfetazioni consente il recupero del loro volume, sempre che queste non siano abusive e non vengano lese le caratteristiche degli edifici e delle aree contermini.

#### **9. Interventi urgenti**

Per interventi urgenti si intendono tutte le opere provvisorie atte a impedire pericoli di crolli o di seria compromissione delle condizioni statiche di un edificio o di parte di esso e pertanto la tutela della pubblica e privata incolumità. Gli interventi urgenti interessano la puntellatura e il tamponamento di fori, nonché la parziale demolizione degli elementi che possono comunque costituire un serio pericolo per l'incolumità pubblica.

Nel caso in cui si rendono necessari interventi urgenti sugli immobili, il proprietario, contemporaneamente all'inizio dei lavori, ne dà comunicazione al Dirigente responsabile, obbligandosi a presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione, ove sia richiesta

## CAPITOLO V

**ZONE OMOGENEE B e C: PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE A PREVALENTE  
DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

**art. 33      ZONE B**  
**Parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate**

Le zone B sono articolate in due distinte sottozone.

Il presente articolo ha efficacia per entrambe le Sottozone B, fatto salvo quanto diversamente prescritto, ai successivi articoli, per le due diverse sottozone.

**1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto e attraverso S.U.A.

**2. Disposizioni generali**

**2.1. Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica**

Nelle nuove costruzioni il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 ml.

Negli ampliamenti non in aderenza, il distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica senza pareti o parti di pareti non può essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 5,00 ml.

Nelle sopraelevazioni non in corrispondenza delle murature preesistenti, il distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica non può essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 5,00 ml.

**2.2. Distanza dai confini di proprietà**

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, la distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5,00 ml. è ammessa l'edificazione a confine per le murature in aderenza.

Nelle sopraelevazioni non in corrispondenza delle murature preesistenti, la distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5,00 ml..

**2.3. Distanza dal ciglio della strada**

La distanza dal ciglio della strada non può essere inferiore a 5,00 ml., fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P.R.G. o nel P.P. di cui al successivo art. 34.

**2.4. Recinzioni**

Le recinzioni devono essere attuate secondo quanto disposto all'art. 76 del R.E.

**2.5. Cancelli e portoncini**

Cancelli e portoncini d'ingresso devono essere di disegno semplice.

**2.6. Adeguamento dei vani abitabili**

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza di 2,70 ml., che comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, ma non un aumento di superficie utile, non viene considerato al fine della verifica dei distacchi, delle distanze e dei volumi.

**2.7. Ampliamento degli esercizi commerciali**

Nell'ambito del medesimo esercizio commerciale è concessa la possibilità di aggregare i negozi posti al piano terra con i locali posti al primo piano degli edifici.

**2.8. Locali accessori e garage**

I locali accessori delle nuove costruzioni, quali garage, lavanderie, ripostigli, cantine, etc., devono essere previsti all'interno delle costruzioni stesse e devono essere comunque integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è consentita la costruzione, una tantum, di locali accessori quali garage, nella misura massima di 30 m<sup>2</sup> per ogni alloggio, anche se questa comporta il superamento degli indici di edificabilità previsti, purchè ne sia dimostrata l'inesistenza o la necessità di adeguamento alle vigenti disposizioni di legge e sia rispettato quanto di seguito prescritto.

- I locali accessori possono essere realizzati purchè la loro altezza massima sia non superiore a 2,40 ml.
- I locali accessori devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio

principale, recuperandone in tal senso materiali e tecniche costruttive.

- I locali accessori, se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e devono, comunque, essere oggetto di un progetto unitario.

I volumi dei locali accessori possono non essere presi in considerazione al fine del rispetto del distacco tra i corpi di fabbrica. I locali accessori possono, inoltre, essere realizzati sul confine di proprietà e sul confine di zona, ma comunque nel rispetto del Codice Civile, con pareti non finestrate e a condizione che la parte di parete eventualmente prospiciente sia pure non finestrata (cieca).

### **2.9. Trasformazioni consentite con la preventiva approvazione di uno S.U.A.**

All'interno delle Zone B possono essere individuati ambiti, di superficie non inferiore a 3.000 m<sup>2</sup>, costituiti anche da più lotti, che possono essere trasformati sulla base di uno S.U.A. In tali casi le trasformazioni devono rispettare:

- la capacità edificatoria complessiva dell'intero ambito, intesa come somma della capacità edificatoria di ogni singolo lotto;

- l'altezza dei fabbricati propria di ogni sottozona, qualora l'ambito interessi diverse sottozone.

Possono essere diversificati:

- i tipi edilizi prescritti;

- le distanze dalle strade e dai confini;

- la superficie coperta.

### **2.10. Utilizzazione delle possibilità edificatorie**

In tutti i lotti liberi l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 75% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

### **3. Destinazioni d'uso**

È ammessa l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia aventi funzione prevalentemente residenziale.

Sono ammesse funzioni diverse da quella residenziale, soltanto se compatibili con la residenza e quindi non moleste, non inquinanti e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse le destinazioni di cui all'art. 66 del Regolamento Edilizio.

## **art. 34 SOTTOZONA BA Zona residenziale intensiva di riqualificazione del Capoluogo**

### **1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua previa approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

In assenza di P.P. sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, come definiti alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78.

### **2. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici**

- Tipi edilizi consentiti: edifici in linea o composti secondo quanto previsto dal progetto del P.P.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 2,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

- Numero dei piani abitabili: non superiore a due, oltre il piano terra adibito a negozi o a garage, oppure non superiore a tre abitabili fuori terra, fatto salvo, in edifici esistenti, l'eventuale maggiore numero di piani.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a 10,00 ml., fatta salva, in edifici esistenti, l'eventuale maggiore altezza.

- Superficie coperta: non superiore al 60% della superficie fondiaria, fatte salve le superfici coperte preesistenti se maggiori.

- Allineamento obbligatorio: successivamente all'adozione del P.P., ogni intervento trasformativo deve avvenire nel rispetto e nel consolidamento dell'allineamento obbligatorio stabilito dal P.P. stesso.

## **art. 35 SOTTOZONA B Zona residenziale di completamento**

### **1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto sulla base dei parametri urbanistici

propri di ogni singola unità d'intervento.

## 2. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici

- Tipi edilizi consentiti: edifici a blocco, edifici in linea o composti, case a schiera, case a villa o «cottage», case abbinate.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: secondo quanto prescritto al successivo § 3 del presente articolo.
- Numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 8,00 (otto).
- Indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_f$ ), indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) e superficie coperta ( $S_c$ ) come di seguito descritti.

Comparto B1	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 30%
Comparto B2	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 30%
Comparto B3	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 30%
Comparto B4	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 30%
Comparto B5	$I_f = 1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 35%
Comparto B6	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B7	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 30%
Comparto B8	$I_f = 1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 35%
Comparto B9	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 30%
Comparto B10	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B11	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B12	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B13	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B14	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B15	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B16	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B17	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B18	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 30%
Comparto B19	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B20	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B21	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B22	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B23	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B24	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B25	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B26	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B27	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B28	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B29	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B30	$I_f = 1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B31	$I_f = 1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B32	$I_f = 1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B33	$I_f = 1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B34	$I_f = 1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B35	$I_f = 1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B36	$I_f = 1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B37	$I_f = 1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B38	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 45%
Comparto B39	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 30%
Comparto B40	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 30%
Comparto B41	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B42	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B43	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B44	$I_f = 1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B45	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B46	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%
Comparto B47	$I_f = 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c$ 40%

**art. 36      ZONE C**  
**Parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali**

Comprendono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali.  
 Le Zone C sono articolate in due distinte sottozone.

Il presente articolo ha efficacia per tutte le Sottozone C, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

**1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto e attraverso S.U.A. Gli S.U.A. devono interessare l'intera zona degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.R.G.

Il P.R.G., per gli ambiti urbani la cui trasformazione deve essere oggetto di uno S.U.A., può prevedere, all'interno dei perimetri di questi, la localizzazione delle zone a verde e delle eventuali attrezzature di zona. Per gli stessi ambiti il P.R.G. può altresì dare indicazioni relative all'assetto viabilistico e alla localizzazione delle zone per il verde attrezzato. Le aree destinate alle infrastrutture viarie, a parcheggio, a verde pubblico attrezzato, di cui ai successivi artt. 55, 56 e 59, comprese all'interno dei perimetri degli S.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione del volume edificabile.

L'insieme delle aree per il verde attrezzato e/o a parco, incluse nei perimetri dei singoli S.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di area verde da cedere al Comune.

**2. Disposizioni generali**

Prima dell'approvazione dei S.U.A., negli edifici eventualmente esistenti nelle zone C2, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione con il mantenimento delle funzioni esistenti, se residenziali.

**2.1.<sup>2</sup>**

**2.2. Distanza dai confini di proprietà**

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 6,00 ml.

**2.3. Distanza dal ciglio della strada**

La distanza dal ciglio della strada non può essere inferiore a ml. 6,00 per le strade con larghezza fino a 8,00 ml., a 7,50 ml. per le strade con larghezza compresa tra 8,00 ml. e 15,00 ml.

**2.4. Strade di connessione urbana**

Le strade di connessione urbana che attraversano le zone oggetto di S.U.A., qualora negli elaborati grafici del P.R.G. non sia prevista una sezione maggiore, devono avere una sezione complessiva non inferiore a 12,00 ml., corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza singola non inferiore a 2,50 ml., con cordone aventi altezza non inferiore a cm. 20 rispetto al nastro stradale.

**2.5. Strade di distribuzione**

Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di S.U.A., devono avere una sezione complessiva non inferiore a 9,60 ml., corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza singola non inferiore a 1,80 ml., con cordone aventi altezza non inferiore a cm. 20 rispetto al nastro stradale.

**2.6. Recinzioni**

Le recinzioni devono essere attuate secondo quanto disposto all'art. 76 del R.E.

**2.7. Cancelli e portoncini**

Cancelli e portoncini di ingresso devono essere di disegno semplice.

**2.8. Superficie minima dei lotti**

Ogni lotto edificabile non può avere superficie fondiaria inferiore a 800 m<sup>2</sup>; per le case a schiera la superficie fondiaria unitaria minima prevista è di 275 m<sup>2</sup>, con una superficie minima del lotto di 1000 m<sup>2</sup>.

**2.9. Utilizzazione delle possibilità edificatorie**

In tutti i lotti liberi l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 75% della densità edilizia fondiaria o dell'indice di utilizzazione fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

<sup>2</sup> Stralciato ai sensi della D.G.R.V. 20. 04. 1999, n. 1235

### **2.10. Standard urbanistici**

All'interno delle zone oggetto di S.U.A. deve essere prevista una superficie destinata a standard urbanistici non inferiore a 26,50 m<sup>2</sup> per abitante convenzionale insediabile, articolata nelle quantità di cui agli artt. 25 e 26 della L.R. 61/85.

### **2.11. S.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza**

All'interno delle zone residenziali di nuovo impianto con S.U.A. di iniziativa pubblica o privata approvato, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo quanto prescritto negli S.U.A. di iniziativa privata (i.pr.), o nei P.E.E.P., fino alla data della loro scadenza.

### **2.12. Proroga e/o rinnovo degli S.U.A.**

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di prorogare una sola volta, per un periodo massimo di cinque anni, gli S.U.A.i.pr. vigenti, giunti a naturale scadenza (10 anni), a prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o dell'utilizzo edificatorio.

Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fidejussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.

Successivamente alla scadenza dello S.U.A.i.pr. e alla proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata presentata istanza di concessione, possono essere edificate mediante concessione edilizia diretta e nel rispetto di quanto prescritto dallo S.U.A.i.pr., solo dopo il collaudo e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione convenzionate, previste dallo S.U.A.i.pr. stesso.

Nei P.E.E.P., giunti a naturale scadenza, gli interventi possono essere attuati mediante concessione edilizia diretta, qualora siano state realizzate interamente le opere di urbanizzazione previste.

Le norme di attuazione e le prescrizioni urbanistiche degli S.U.A., anche dopo la loro scadenza, rimangono in vigore fino all'adozione di un nuovo P.R.G.

### **2.13. Garage e locali accessori**

I garage e tutti i locali accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno delle stesse costruzioni e devono comunque essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale. Non sono ammessi garage parzialmente o totalmente interrati fatti salvi quelli eventualmente previsti all'interno di ambiti urbani oggetto di S.U.A.i.pu.

### **2.14. Utilizzazione delle possibilità edificatorie**

In tutti i lotti l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 75% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

## **3. Destinazioni d'uso**

È ammessa esclusivamente l'edificazione di edifici residenziali. Solo come integrazione alle abitazioni sono eventualmente consentiti negozi, uffici, studi professionali, locali per associazioni culturali.

Le attività commerciali e artigianali di servizio, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile non superiore a 100 m<sup>2</sup> per unità.

Sono escluse le destinazioni d'uso di cui all'art. 66 del R.E.

## **art. 37 SOTTOZONA C1 Zona residenziale parzialmente urbanizzata**

### **1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

### **2. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici**

- Tipi edilizi consentiti: casa singola isolata (casa a villa o a "cottage"), casa abbinata, casa a schiera.
- Numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 8,00 (otto).
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 5,00 ml.
- Indice di fabbricabilità fondiaria (I<sub>f</sub>), indice di utilizzazione fondiaria (U<sub>f</sub>) e superficie coperta (S<sub>c</sub>) come di seguito descritti.

Dal comparto C1.1 al C1.40	$I_f = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$U_f = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$S_c 30\%$
Il comparto C1.41	$I_f = 1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$U_f = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$S_c 25\%$
Dal comparto C1.42 al C1.43	$I_f = 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$U_f = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$S_c 20\%$
Dal comparto C1.44 al C1.45	$I_f = 1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$U_f = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$S_c 35\%$
Dal comparto C1.45 al C1.55	$I_f = 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$U_f = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$S_c 20\%$

**art. 38 SOTTOZONA C2**  
**Zona residenziale estensiva di nuovo impianto soggetta a S.U.A.**

**1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso S.U.A.

**2. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici**

- Tipi edilizi consentiti: casa singola isolata (casa a villa o a “cottage”), casa abbinata, casa a schiera.
- Numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 8,00 (otto).
- Indice di utilizzazione territoriale ( $U_t$ ) e di fabbricabilità territoriale ( $I_t$ ), come di seguito descritti.

Comparto C2.1	$U_t = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Comparto C2.2	$U_t = 0,23 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Comparto C2.3	$U_t = 0,27 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Comparto C2.4	$U_t = 0,23 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Comparto C2.5 <sup>3</sup>	
Comparto C2.6	$U_t = 0,23 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Comparto C2.7	$U_t = 0,23 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Comparto C2.8 <sup>3</sup>	
Comparto C2.9	$I_t = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
Comparto C2.10 <sup>3</sup>	
Comparto C2.30	$I_t = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

- Superficie coperta: non superiore al 30% della superficie fondiaria, fatte salve le case a schiera per le quali è ammesso il 40%.

- Formazioni arboree lineari di nuovo impianto: laddove previste nelle tavole del P.R.G., le formazioni arboree lineari di nuovo impianto, poste lungo i perimetri di zona e dei lotti, devono essere costituite da una fila di essenze arboree del tipo sotto indicato.

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - <i>Aesculus hippocastanum</i>                  | (Ippocastano)       |
| - <i>Carpinus betulus</i>                        | (Carpino bianco)    |
| - <i>Carpinus betulus</i> « <i>Piramidalis</i> » | (Carpino)           |
| - <i>Celtis australis</i>                        | (Bagolaro)          |
| - <i>Fraxinus excelsior</i>                      | (Frassino maggiore) |
| - <i>Populus alba</i> « <i>Piramidalis</i> »     | (Pioppo bianco)     |
| - <i>Populus nigra</i> « <i>Italica</i> »        | (Pioppo cipressino) |
| - <i>Populus nigra</i> « <i>Piramidalis</i> »    | (Pioppo nero)       |
| - <i>Quercus ilex</i>                            | (Leccio)            |
| - <i>Quercus robur</i>                           | (Farnia)            |
| - <i>Quercus robur</i> « <i>Piramidalis</i> »    | (Farnia piramidale) |
| - <i>Tilia cordata</i>                           | (Tiglio selvatico). |

Tali formazioni arboree devono essere costituite da alberi aventi altezza non inferiore a ml. 4,50 o, in alternativa, diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a 15 cm. L'interasse tra pianta e pianta non può superare 5,00 ml.

<sup>3</sup> Stralciato ai sensi della D.G.R.V. 20. 04. 1999, n. 1235

## CAPITOLO VI

### ZONE OMOGENEE D: PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

**art. 39      ZONE D**  
**Parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva**

Comprendono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva.

Le Zone D sono articolate in cinque distinte sottozone.

Il presente articolo ha efficacia per tutte le Sottozone D, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

#### **1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto e attraverso S.U.A. Gli S.U.A. devono interessare l'intera zona degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.R.G.

Il P.R.G., per gli ambiti urbani la cui trasformazione deve essere oggetto di uno S.U.A., può prevedere, all'interno dei perimetri di questi, la localizzazione delle zone a verde e delle eventuali attrezzature di zona. Per gli stessi ambiti il P.R.G. può altresì dare indicazioni preferenziali relative all'assetto viabilistico e alla localizzazione delle zone per il verde attrezzato.

Nelle zone di espansione, le aree destinate alle infrastrutture viarie, a parcheggio, a verde pubblico attrezzato, di cui ai successivi artt. 55, 56 e 59, comprese all'interno dei perimetri degli S.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione del volume edificabile.

L'insieme delle aree per il verde attrezzato e/o a parco, incluse nei perimetri dei singoli S.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di area verde da cedere al Comune. Qualora l'insieme di tali superfici sia inferiore alla quantità di verde attrezzato previsto dalle presenti N.T.A., il dovuto, per il conseguimento di quanto prescritto, deve essere progettato e posizionato quale entità integrata e complementare alle zone previste dal P.R.G. nel rispetto, comunque, degli standard di legge.

#### **2. Disposizioni generali**

##### **2.1. Altezza delle costruzioni**

L'altezza delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni e degli ampliamenti non può essere superiore a ml. 8,00; si possono autorizzare maggiori altezze, ove richieste, per la realizzazione di volumi tecnici (carri ponte, carri per ascensori, silos, camini, etc.).

##### **2.2. Distacco tra fabbricati, o corpi di fabbrica**

Il distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica non può essere inferiore a 10,00 ml.

##### **2.3. Distanza dal ciglio della strada**

Le distanze dal ciglio della strada, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a 15,00 ml., fatto salvo il rispetto degli allineamenti esistenti, degli allineamenti obbligatori, se previsti, negli elaborati grafici del P.R.G., dello S.U.A., e/o maggiori distanze previste all'art. 21 delle presenti N.T.A.

La distanza delle recinzioni dal ciglio della strada, fatti salvi quanto diversamente prescritto dagli S.U.A. e le situazioni preesistenti, deve essere non inferiore a ml. 5,00; la superficie libera così determinata deve essere adibita a parcheggi privati e/o pubblici.

##### **2.4. Recinzioni**

Le recinzioni devono essere attuate secondo quanto disposto all'art. 76 del R.E.

##### **2.5. Distanza dai confini di proprietà**

La distanza dai confini di proprietà, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a  $\frac{2}{3}$  dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 ml.

##### **2.6. Strade di distribuzione**

Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di S.U.A., di P.d.U., devono avere una sezione complessiva non inferiore a 11,10 ml., corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza singola non inferiore a 1,80 ml., con cordone aventi altezza non inferiore a cm. 20 rispetto al nastro stradale.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in aderenza a fabbricati già insistenti sul confine, a condizione che ne abbiano le medesime caratteristiche formali e che le

richieste di concessione avvengano congiuntamente. Devono inoltre essere fatte salve le distanze dal ciglio della strada e da almeno altri due confini.

### **2.7. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine.

Deve essere prevista una dotazione aggiuntiva di spazi a integrazione della superficie minima inderogabile a standard, da destinare a uso pubblico, non inferiore a 100 m<sup>2</sup> per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie utile commerciale o direzionale, qualora lo S.U.A. ne preveda l'insediamento, o qualora vengano presentate istanze di concessione edilizia per attrezzature commerciali e direzionali.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti devono prevedere una dotazione di standard commisurata alla superficie e alla destinazione funzionale dell'ampliamento stesso.

### **2.8. Standard urbanistici**

All'interno delle zone oggetto di S.U.A., oltre alle strade, deve essere prevista una superficie destinata a standard urbanistici non inferiore al 20% dell'area oggetto del S.U.A.; di tale superficie non meno del 50%, da assumersi come quantità minima inderogabile, deve essere destinata a parcheggi pubblici.

### **2.9. Edifici a uso abitativo**

Per gli edifici a uso abitativo vale quanto di seguito indicato.

- Devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende insediate.
- Devono costituire un manufatto unico e inseparabile dagli edifici produttivi.
- Concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva.
- Non possono essere realizzati all'interno di complessi produttivi nei quali insorgano potenziali cause di nocività.
- La volumetria massima è pari a 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva

### **2.10. Edifici residenziali non collegati ad attività produttive**

Gli edifici residenziali, compresi nelle zone per insediamenti produttivi, ma non collegati ad attività produttive, possono essere oggetto di tutti gli interventi previsti all'art. 31, lettere a), b), c), d), della L. 457/78.

### **2.11. Prevenzione da inquinamento atmosferico**

L'inizio di ogni nuova attività produttiva deve essere preventivamente autorizzato dai competenti organi comunali.

La richiesta di inizio di attività, oltre a quanto altro eventualmente richiesto, deve essere corredata di una relazione tecnica, prodotta da un tecnico laureato a questo abilitato, che descriva dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori e ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. Detta relazione deve porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i rischi di incidenti rilevanti, definiti dalla direttiva del Consiglio C.E.E. 501/82, recepita dal D.P.R. 175/88, se richiesta, altrimenti vige la consueta prassi prevista per i «nuovi insediamenti produttivi».

### **2.12. Zone produttive con Strumento Urbanistico Attuativo vigente**

All'interno delle zone a prevalente destinazione produttiva con S.U.A. di iniziativa pubblica o privata vigenti, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo quanto prescritto dalle norme di attuazione, dalle prescrizioni urbanistiche dello S.U.A. e dalle norme previgenti, fino alla loro scadenza.

A prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o dell'utilizzo edificatorio, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prorogare «una tantum», per un periodo massimo di cinque anni, gli S.U.A.i.pr. vigenti, giunti a naturale scadenza (10 anni).

Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga.

L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fideiussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.

Successivamente alla scadenza dello S.U.A.i.pr. e alla proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata presentata istanza di concessione, possono essere edificate mediante concessione edilizia diretta e nel rispetto di quanto prescritto dallo S.U.A.i.pr., solo dopo il collaudo e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione convenzionate, previste dallo S.U.A.i.pr. stesso.

Alla scadenza dello S.U.A., l'ambito oggetto di un P.I.P. è soggetto alle prescrizioni della Sottozona D1.

### **3. Destinazioni d'uso**

#### **3.1. Destinazioni d'uso consentite**

Sono consentite le destinazioni d'uso di seguito indicate.

- Attività produttive, industriali e artigianali e di servizio.
- Uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive e non.
- Mostre e negozi a servizio delle attività produttive e non.
- Depositi e magazzini.
- Impianti e attività a servizio del traffico (officine, garage, distributori, etc.).
- Attrezzature per la ristorazione.
- Attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.
- Abitazioni per il titolare dell'attività insediata e il personale di custodia. Le abitazioni per il titolare e il personale di custodia sono ammesse in ogni edificio destinato ad attività produttive e di servizio, indipendentemente dal numero di aziende in esso insediate, purchè la loro superficie utile complessiva non sia superiore a 200 m<sup>2</sup>, con una volumetria massima di 500 m<sup>3</sup>.

In tutte le zone produttive è vietato l'insediamento delle seguenti attività produttive insalubri di prima classe, di cui al D.M. 2 marzo 1997 del Ministero della Sanità «Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 215 del T.U. Leggi Sanitarie»:

1. industrie chimiche;
2. industrie farmaceutiche;
3. concerie;
4. tintorie;
5. industrie o laboratori artigianali la cui attività prevalente sia il trattamento in superficie dei metalli;
6. attività di trattamento e/o smaltimento rifiuti conto terzi;
7. industrie e laboratori artigianali per la produzione di circuiti stampati;
8. industrie o laboratori artigianali per la produzione di accumulatori.

Altre attività insalubri di prima classe di cui al soprascritti D.M., previo parere favorevole della U.L.L.S. e degli altri organi competenti, potranno essere autorizzate dal Responsabile dell'area, tenuto conto dei seguenti parametri:

1. tipo di attività;
2. potenzialità inquinante;
3. dimensioni dell'intervento.

#### **3.2. Cambiamento di destinazione d'uso**

I cambiamenti di destinazione d'uso devono prevedere la dotazione degli standard connessi alla nuova destinazione d'uso.

L'insieme delle superfici delle aree per il verde attrezzato e parcheggi, incluse nei perimetri dei singoli S.U.A., costituiscono la quantità minima inderogabile di verde attrezzato e parcheggi da cedere al Comune nel rispetto, comunque, dei minimi di legge previsti negli S.U.A. che devono essere garantiti.

## **art. 40 SOTTOZONA D1 Zona produttiva di completamento**

Comprendono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.R.G. prevede il completamento e la saturazione, mediante edificazione, dei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

### **1. Attuazione del P.R.G.**

In questa zona il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto.

### **2. Parametri urbanistici**

- Superficie minima del lotto: non inferiore a 1.500 m<sup>2</sup>.
- Superficie: non superiore al 50% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici, che, a sua volta, non può essere superiore al 5% della superficie del lotto. Gli uffici, inoltre, non possono avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.P. riservata alla produzione.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 5,00 per strade larghe fino a 7,00 ml., a ml. 7,50

per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml., a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00 nel caso non siano previste distanze maggiori come indicato all'art. 49 del R.E.

- Piazzali di sosta per gli autoveicoli interni al lotto: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile.

- Aree alberate con essenze arboree comprese nell'elenco di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile. All'interno di tali aree devono essere poste a dimora in forma definitiva essenze arbustive di altezza non inferiore a ml. 2,50, nella misura di quattro piante per ogni 100 m<sup>2</sup> (cento) di superficie non coperta. La localizzazione di tali aree deve essere palesemente funzionale alla riduzione dell'impatto visivo e ambientale rispetto al paesaggio circostante.

### 3. Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 39, § 3.

Non sono ammesse attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.

## art. 41 SOTTOZONA D2

### Zona produttiva di nuovo impianto

Comprende le parti del territorio comunale destinate a insediamenti produttivi di nuovo impianto.

#### 1. Attuazione del P.R.G.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso S.U.A. estesi all'interezza dell'ambito di intervento definito negli elaborati grafici del P.R.G., con la conseguente previsione della dotazione di standard minimi.

Gli S.U.A. possono individuare aree a carattere commerciale, finalizzate al commercio all'ingrosso, che necessitano di immobili di dimensioni non superiori al 10% della superficie fondiaria complessiva dell'ambito dello S.U.A.

#### 2. Parametri urbanistici

- Superficie minima del lotto: non inferiore a 1.500 m<sup>2</sup>, con un minimo di 500 m<sup>2</sup> di superficie coperta per ogni singola attività produttiva insediata nel lotto.
- Percentuale superficie coperta:
  - a - Zone "D2.a": superficie coperta massima  $S_c = 45\%$  della superficie fondiaria;
  - b - Zone "D2.b": superficie coperta massima  $S_c = 50\%$  della superficie fondiaria;
- Piazzali di sosta per gli autoveicoli interni al lotto: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile.
- Aree alberate con essenze comprese nell'elenco di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile. All'interno di tali aree devono essere poste a dimora in forma definitiva essenze arbustive di altezza non inferiore a 2,50 ml., nella misura di quattro piante per ogni 100 m<sup>2</sup> (cento) di superficie non coperta. La localizzazione di tali aree deve essere funzionale alla riduzione dell'impatto visivo e ambientale rispetto al paesaggio circostante.
- Formazioni arboree lineari di nuovo impianto: laddove previste nelle tavole del P.R.G., le formazioni arboree lineari di nuovo impianto, poste lungo i perimetri di zona e dei lotti, devono essere costituite da una doppia fila di essenze arboree di seguito descritte:
  - Aesculus hippocastanum (Ippocastano)
  - Carpinus betulus (Carpino bianco)
  - Carpinus betulus «Piramidalis» (Carpino)
  - Celtis australis (Bagolaro)
  - Fraxinus excelsior (Frassino maggiore)
  - Populus alba «Piramidalis» (Pioppo bianco)
  - Populus nigra «Italica» (Pioppo cipressino)
  - Populus nigra «Piramidalis» (Pioppo nero)
  - Quercus ilex (Leccio)
  - Quercus robur (Farnia)
  - Quercus robur «Piramidalis» (Farnia piramidale)
  - Tilia cordata (Tiglio selvatico).

Tali formazioni arboree devono essere costituite da alberi aventi altezza non inferiore a ml. 4,50 o, in alternativa, diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a 15 cm. L'interasse tra pianta e pianta non può superare i 5,00 ml.

### **3. Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 39, § 3.

## **art. 42 SOTTOZONA D3 Zona produttiva di riqualificazione**

Comprende le parti del territorio comunale, a prevalente destinazione produttiva, prive o carenti di opere di urbanizzazione, per le quali il P.R.G. prevede la riqualificazione.

### **1. Attuazione del P.R.G.**

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso uno S.U.A. esteso all'intera zona dell'ambito definito negli elaborati grafici del P.R.G.

In queste zone il P.R.G. definisce altresì gli elementi organizzativi (viabilità, spazi sosta, aree verdi, percorsi pedonali, etc.) a cui gli S.U.A. deve attenersi, salvo diverse esigenze che obblighino a variare le stesse previsioni del P.R.G.

Gli interventi edilizi sui manufatti esistenti devono rispettare quelli prescritti dal grado di protezione eventualmente presente negli elaborati grafici del P.R.G.

### **2. Parametri urbanistici**

- Superficie coperta: non superiore al 30% della superficie fondiaria.
- Piazzali di sosta per gli autoveicoli interni al lotto: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile.
- Aree alberate con essenze arboree comprese nell'elenco di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile. All'interno di tali aree devono essere poste a dimora in forma definitiva essenze arbustive di altezza non inferiore a 2,50 ml., nella misura di quattro piante per ogni 100 m<sup>2</sup> (cento) di superficie non coperta. La localizzazione di tali aree deve essere funzionale alla riduzione dell'impatto visivo e ambientale rispetto al paesaggio circostante.

## **art. 43 SOTTOZONA D4 Zona agroindustriale di completamento**

Comprende le parti del territorio, a prevalente destinazione agroindustriale, per le quali il P.R.G. prevede il completamento, la saturazione delle aree ancora libere e l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

### **1. Attuazione del P.R.G.**

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

### **2. Parametri urbanistici**

- Superficie coperta: non superiore al 45% della superficie fondiaria.
- Altezza massima degli edifici: non superiore a 7,50 ml., esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non inferiore a 20,00 ml.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a 30,00 ml.
- Distacco tra fabbricati, o tra i corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato, o al corpo di fabbrica più alto, con un minimo di 10,00 ml.
- Piazzali di sosta per gli autoveicoli interni al lotto: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile.
- Aree alberate con essenze arboree comprese nell'elenco di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.: in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile. All'interno di tali aree devono essere poste a dimora in forma definitiva essenze arbustive di altezza non inferiore a ml. 2,50, nella misura di quattro piante per ogni 100 m<sup>2</sup> (cento) di superficie non coperta. La localizzazione di tali aree deve essere funzionale alla riduzione dell'impatto visivo e ambientale rispetto al paesaggio circostante.

Gli eventuali ampliamenti possono essere costruiti sino al confine della zona D4 con la sola fascia di protezione a verde privato vincolato e comunque a ml. 5,00 dai confini e nel rispetto dei vincoli idrogeologici, geotecnici, e ambientali esistenti.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi di ml. 5,00 dalle strade e di ml. 10,00 dai fabbricati.

### 3. Destinazioni d'uso

Sono consentite solo le attività di conservazione, di trasformazione e di commercializzazione dei prodotti agricoli, o a servizio dell'agricoltura.

Sono escluse le attrezzature per il solo commercio di prodotti prevalentemente agricoli, o a servizio dell'agricoltura.

## art. 44 ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

Comprendono quelle attività produttive industriali, artigianali, non inserite nelle zone D1, D2, D3 o D4, presenti all'interno di zone diverse e contraddistinte con i numeri da 1 a 9, per le quali valgono le disposizioni di cui all'Allegato B delle presenti N.T.A., unitamente alle seguenti norme generali.

### 1. Parametri urbanistici

Fatte salve le disposizioni particolari di cui all'Allegato B, valgono i seguenti parametri urbanistici:

- Distanza dai confini: pari all'altezza dei nuovi corpi di fabbrica con un minimo inderogabile di 15,00 ml.
- Distanza dal ciglio della strada: 10,00 ml.
- Formazione arboree lineari di nuovo impianto: laddove previste nelle tavole del P.R.G. e nelle schede di cui all'Allegato B delle presenti N.T.A., le formazioni arboree lineari di nuovo impianto, poste lungo i perimetri di zona e dei lotti, devono essere costituite da una doppia fila di essenze arboree di seguito descritte:

- Aesculus hippocastanum	(Ippocastano)
- Carpinus betulus	(Carpino bianco)
- Carpinus betulus «Piramidalis»	(Carpino)
- Celtis australis	(Bagolaro)
- Fraxinus excelsior	(Frassino maggiore)
- Populus alba «Piramidalis»	(Pioppo bianco)
- Populus nigra «Italica»	(Pioppo cipressino)
- Populus nigra «Piramidalis»	(Pioppo nero)
- Quercus ilex	(Leccio)
- Quercus robur	(Farnia)
- Quercus robur «Piramidalis»	(Farnia piramidale)
- Tilia cordata	(Tiglio selvatico).

Tali formazioni arboree devono essere costituite da alberi aventi altezza non inferiore a 4,50 ml. o, in alternativa, diametro del tronco, misurato a 1,00 ml. dal colletto, non inferiore a 15 cm. L'interasse tra pianta e pianta non può superare i 5,00 ml.

Nel progetto di ampliamento devono essere previste le aree per la sosta di veicoli e per la sistemazione a verde nella misura minima del 10% della superficie del lotto di pertinenza. Per tutelare il pregevole paesaggio circostante, dovrà essere messo a dimora, lungo la viabilità e lungo i confini, un doppio filare di alberature autoctone d'alto fusto atto a mascherare il più possibile le attività. Diverse o maggiori quantità possono essere prescritte nella normativa particolareggiata di cui all'Allegato B.

La dotazione complessiva è conseguibile nei termini previsti dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Le cabine elettriche, se necessarie all'unità produttiva, possono essere costruite con distanze dal ciglio della strada non inferiori a 5,00 ml. e possibilmente in aderenza agli edifici delle attività; nel caso ciò non sia possibile, per documentate problematiche, dovranno distare dai fabbricati preesistenti una distanza non inferiore a 6,00 ml.

Gli interventi proposti dalle schede dovranno essere valutati dal Consorzio di Bonifica competente.

Gli ampliamenti, se non puntualmente indicati, vanno in aderenza all'edificio principale (max 100%); per le residenze vale quanto previsto nelle singole zone edilizie dove sono ubicate.

Le schede che prevedono ampliamenti sono da considerarsi come attività da confermare, le

altre come attività da bloccare.

La pavimentazione delle aree libere scoperte, piazzali, parcheggi, etc., dovrà essere permeabile.

**art. 45 CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE SULLE QUALI POSSONO ESSERE INSTALLATI GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI NONCHÈ LE NORME TECNICHE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

(Art. 2, comma 1 del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32, D.Lgs. 8 settembre 1999, n. 346 e dal D.L. 29 ottobre 1999, n. 383)

**TITOLO I - IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI**

**CAPO 1 - RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE.**

Art. 1) Nel territorio comunale sono individuati quegli ambiti, in rapporto ai tipo di impianti stradali di distribuzione di carburanti autorizzati e da autorizzare, che consistono:

- ambito n. 1 disciplina della stazione di rifornimento e di servizio n. 1;
  - ambito n. 2 disciplina della stazione di rifornimento n. 2;
  - ambito n. 3 disciplina della stazione di rifornimento e di servizio n. 3;
  - ambito n. 4 disciplina della stazione di rifornimento e di servizio n. 4;
  - ambito n. 5 disciplina della stazione di rifornimento e di servizio n. 5;
  - ambito n. 6 disciplina della stazione di rifornimento e di servizio n. 6;
- (vedasi scheda n. 2 dell'allegato B alle N.T.A. del P.R.G.).

**CAPO 2 - PRINCIPI GENERALI**

Art. 2) L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia, e da quanto previsto negli ambiti previsti nel P.R.G. vigente.

Art. 3) I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, in fregio a tutte le strade comunali, devono avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definite dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale distribuzione carburanti ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni ed alle norme tecniche del P.R.G. vigente.

Art. 4) I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'installazione dei prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove è possibile anche il GPL ed il metano.

Art. 5) Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (Art. 22 N.C.d.S. ed art. 61, comma 3 Regolamento).

Art. 6) la localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

Art. 7) L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

Art. 8) La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel Regolamento.

Art. 9) Lungo le curve di raggio inferiore a 300 ml. (trecento) non possono installarsi alcun impianto di distribuzione di carburanti. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i ml. 300 (trecento) ed i ml. 100 (cento) l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a ml. 100 (cento) gli impianti stradali di distribuzione di carburanti potranno sorgere a ml. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

Art. 10) Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione del suolo pubblico e dovrà essere corrisposto il canone previsto.

Art. 11) L'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere installato su un'area avente una superficie minima non inferiore a quella definita al successivo art. 20. All'interno di detta area saranno installate le colonnine di erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse e la presenza di almeno un punto aria e di un punto acqua. Sia le colonnine che i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi comprese l'impianto di lavaggio, devono essere sempre ubicati ad una distanza minima di ml. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini, così come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di ml. 10 (dieci).

Art. 12) All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico di liquami per roulotte e campers.

Art. 13) I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di ml. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in protezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

Art. 14) Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

Art. 15) Gli impianti di stradali di carburanti devono essere conformi alle vigenti normative ambientali, statali e regionali.

Art. 16) Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. Devono essere adottate le misure più adeguate perché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

Art. 17) I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

### CAPO 3 - TUTELA DI BENI AMBIENTALI- ARCHITETTONICI

Art. 18) Non si possono installare impianti stradali di distribuzione di carburanti nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi della legge 1089/39;
- nei con visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G. e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale;

Art. 19) Nelle aree di tutela paesaggistico-ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo. In tali aree è consentito anche l'installazione di stazioni di rifornimento purchè situate in fregio a strade statali e provinciali.

### CAPO 4 - SUPERFICIE MINIMA

Art. 20) La superficie minima di insediamento degli impianti stradali di distribuzione di carburanti è quella fissata dall'art. 7 del Piano regionale carburanti approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 18 febbraio 1998, n. 3.

Art. 21) La superficie da destinare alle attività complementari dell'impianto, ad esclusione delle aree coperte dalle pensiline, non può superare il 10% della superficie complessiva dell'area dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione.

Art. 22) La superficie minima degli impianti stradali di distribuzione di carburante che hanno al proprio interno attività commerciali (negozi, bar, edicole, ristoranti e simili) deve essere aumentata del 250% della superficie commerciale di cui 180% destinata a parcheggio con un minimo di 300 m<sup>2</sup> di cui 200 a parcheggio.

#### CAPO 5 - SUPERFICI EDIFICABILI

Art. 23) Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti, ad eccezione della pensilina in quanto volume tecnico, non devono superare i 5 metri di altezza nonché, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

- a) Chiosco: trattasi di locali per ricovero addetti, dotato di servizi igienici e pertanto la struttura non può superare una volumetria superiore a 27 m<sup>3</sup>;
- b) Stazione di rifornimento: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabilite per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per le zone B, C1, C2, D ed F e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. Nella zona E, invece, va precisato che per la zona E4 si applicano le modalità previste per la zona C2, mentre per la restante parte della zona E la struttura non può superare i 300 m<sup>3</sup> con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti;
- c) Stazione di servizio: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabilite per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per le zone B, C1, C2, D ed F e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. Nella zona E, invece, va precisato che per la zona E4 si applicano le modalità previste per la zona C2, mentre per la restante parte della zona E la struttura non può superare i 600 m<sup>3</sup>. Con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto di distribuzione di carburanti.

#### CAPO 6 - DISTANZE MINIME

Art. 24) Le distanze minime tra impianti stradali di distribuzione di carburanti sono quelle fissate dall'art. 8 del Piano regionale carburanti approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 18 febbraio 1998, n. 3.

Art. 25) Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale più breve fra due impianti lungo la stessa direttrice di marcia (nord-sud/est-ovest). Nel caso in cui l'impianto da installare si trovi ad una distanza da un impianto esistente inferiore a quella fissata all'art. 24, e i due impianti siano localizzati in zone omogenee comunali diverse la distanza minima da rispettare è uguale alla media aritmetica delle distanze proprie di ognuna delle zone.

Art. 26) È ammessa la possibilità di installare nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti all'interno di aree di pertinenza di centri commerciali nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 24.

#### CAPO 7 - ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

Art. 27) Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, possono essere esercitate, all'interno delle aree di servizio, nel rispetto del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114, della Legge 25 agosto 1991, n. 287 e della Legge 25 febbraio 1987, n. 67 nonché dei relativi piani comunali di settore.

Art. 28) È possibile il rilascio di autorizzazioni amministrative per l'apertura di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande all'interno degli impianti di distribuzione di carburanti, in deroga al numero massimo previsto, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI STRADALI DI CARBURANTI

- stazioni di servizio o rifornimento;
- superficie minima di servizio non inferiore a quella prevista dall'art. 20;
- erogato nell'anno precedente alla presentazione della domanda non inferiore a 1.500 m<sup>3</sup> (mille e cinquecento);
- distanza minima da attività similari pari a ml. 1.000 (mille) ridotti a ml. 600 (seicento) all'interno dei centri abitati formalmente delimitati ai sensi del N.C.d.S.;
- sono ritenuti similari tutti gli esercizi in cui le attività riportate alla successiva lettera b) sono autorizzate anche congiuntamente ad altre.

b) SUPERFICIE MASSIMA CONCEDIBILE

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - rivendita di giornali e riviste          | 5 m <sup>2</sup>  |
| - pubblico esercizio di alimenti e bevande | 20 m <sup>2</sup> |

c) AREA LIBERA E PARCHEGGI

- l'area libera non deve essere inferiore a 300 m<sup>2</sup> (trecento) e l'area destinata a parcheggio, parte dell'area libera, non deve essere inferiore a 200 m<sup>2</sup> (duecento);
- l'area libera e di parcheggio devono risultare in aggiunta alla superficie minima di servizio di cui all'art. 20 e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e di funzionalità dell'impianto.

Art. 29) le autorizzazioni concesse per la rivendita di giornali e riviste e di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande in deroga al numero massimo previsto dai piani di settore, non possono essere trasferite in altro luogo salvo il trasferimento dell'impianto stesso nell'ambito comunale, nel qual caso e relativamente alle edicole e ai pubblici esercizi, devono essere sempre rispettati i requisiti di cui alle lettere a) b) e c) dell'art. 28.

Art. 30) Ove vengano richieste superfici superiori a quelle fissate dalla lettera b) dell'art. 28, le stesse dovranno essere esaminate applicando integralmente le norme fissate dalla pianificazione di settore.

## CAPO 8 - ATTIVITÀ ACCESSORIE NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

Art. 31) Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, comma 3 del D. Lgs. 32/98 le seguenti attività accessorie:

- attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti prevalentemente al veicolo;
- attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.

Art. 32) Per area di pertinenza dell'impianto stradale di distribuzione di carburante si intende l'area su cui insiste l'impianto.

Art. 33) In presenza di carenza di servizio e relativamente ad attività rivolte al mezzo quali il lavaggio e grassaggio e ove l'area su cui insiste l'impianto sia insufficiente per un corretto servizio all'utente e non sia oggettivamente possibile ampliarla è da considerare area pertinente all'impianto anche l'area posta ai lati o antistante l'impianto, purché sia dimostrabile che le attività site nelle aree interessate formino tra loro un complesso funzionalmente unitario.

## CAPO 9 - ACCESSI.

Art. 34) Sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano (art. 22 N.C.d.S. e art. 61 Regolamento), gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi, ai requisiti previsti per i passi carrabili.

Art. 35) Per quanto riguarda l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti su strade di tipo B, C, D, come definite dal N.C.d.S., gli accessi sulla strada devono sempre avvenire tramite corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di ml. 3 (tre) e raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a ml. 10 (dieci). La lunghezza delle corsie viene stabilita in sede di rilascio della concessione, in relazione alle caratteristiche del tratto di strada interessato. L'area occupata dalle corsie è da considerarsi aggiuntiva alla superficie del piazzale sopra indicata.

Art. 36) Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico della quale si consiglia una larghezza non inferiore a ml. 0,50 (zero e cinquanta) e non eccedente ml. 1,50 (uno e cinquanta), delimitata con un cordolo rialzato, la cui altezza misurata a partire dal piano della banchina stradale, deve essere compresa fra cm. 20 (venti) e cm. 30 (trenta). Tali caratteristiche potranno essere diverse secondo la tipologia della strada interessata e saranno definite in sede di rilascio della concessione edilizia e/o autorizzazione.

Art. 37) Il ciglio verso strada dello spartitraffico deve essere ubicato di norma a non oltre ml. 2,50 (due e cinquanta) dal ciglio della strada e comunque sempre in allineamento ai segnavia marginali; lo spartitraffico deve essere in allineamento agli arginelli stradali, ove esistono, e in ogni caso al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate.

Art. 38) Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od atro, eccedenti. l'altezza di ml. 0,70 (zero e settanta) misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole.

Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.

Art. 39) In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante opportuni sbancamenti, una visibilità minima così come definito geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 del N.C.d.S.).

Art. 40) Nel caso in cui in luogo delle banchine stradali esistano marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere sistemata con marciapiede, avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordonatura, pavimentazione) dei marciapiedi stradali e perfettamente allineati con questi. In tale specifico caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati nei marciapiedi e da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Nel caso di strada con marciapiedi in elevazione (rialzati), in corrispondenza degli accessi deve essere evidenziata la continuità del marciapiede con modalità definite di volta in volta dagli uffici tecnici comunali.

Art. 41) Deve essere perfettamente garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, a tal fine, si precisa che la relativa sezione non può assolutamente essere alterata, quand'anche sia necessario (per esempio in corrispondenza degli accessi) procedere alla loro copertura.

Art. 42) Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio ed ove la lunghezza del tratto coperto supero i 10 ml. (dieci) devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili, per garantirne la perfetta ed agevole manutenzione, da eseguirsi, come beninteso per tutte le opere innovative derivanti dall'installazione degli impianti, a cura e spese dei titolari degli impianti stessi e con prescrizioni e modalità impartite dal Comune.

Art. 43) La continuità dei fossi e corsi d'acqua di ogni tipo e consistenza attraversanti la strada, deve essere rigorosamente garantita oltre che con l'esatta applicazione di quanto definito all'art. 39 anche

con le particolari prescrizioni tecniche che in tali casi, di volta in volta, saranno impartite dagli Uffici comunali preposti.

Art. 44) È vietato che un impianto stradale di distribuzione di carburanti abbia contemporaneamente accessi su due o più strade pubbliche. La prescrizione di cui al precedente comma può essere ignorata solo nel caso in cui l'impianto preveda, a cura e spese del richiedente, un intervento di viabilità alternativa.

Art. 45) Gli accessi agli impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche tecniche specifiche ai punti successivi:

1. Impianti ubicati all'interno dei centri abitati:

- a) Rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a ton. 3,5: fronte strada da ml. 25 (venticinque) a ml. 30 (trenta) con accessi da ml. 7,50 (sette e cinquanta) a ml. 10 (dieci) e aiuola spartitraffico centrale da ml. 10, tipologia non prevista per strade con carreggiata a quattro corsie;
- b) Rifornimento di gasolio per tutti i veicoli: fronte strada ml. 60 (sessanta) con accessi di ml. 15 (quindici) e aiuola spartitraffico centrale di ml. 30 (trenta).

2. Impianti ubicati fuori dai centri abitati:

- a) Rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a ml. 3,5: fronte strada da ml. 25 (venticinque) a ml. 30 (trenta) con accessi da ml. 7,5 (sette e cinquanta) a ml. 10 (dieci) e aiuola spartitraffico centrale da ml. 10 (dieci);
- b) Rifornimento di gasolio per tutti i veicoli: fronte strada da ml. 60 (sessanta) con accessi da ml. 15 (quindici) e aiuole spartitraffico centrale da ml. 30 (trenta);

3. Strade di scorrimento:

- a) Fronte strada da ml. 60 (sessanta) con accessi da ml. 30 (trenta) e due corsie di accelerazione e decelerazione opportunamente dimensionate in base alla velocità consentita sulla strada e comunque non inferiore a ml. 60 (sessanta) per l'accesso e ml. 75 (settantacinque) per l'uscita dall'area dell'impianto.

Art. 46) Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici, devono essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada ed alle seguenti particolari prescrizioni:

- a) all'interno dei centri abitati minimo ml. 12 (dodici);
- b) fuori dai centri abitati minimo ml. 95 (novantacinque).

In ogni situazione, a seconda delle caratteristiche geometriche e viabilistiche della strada, può essere richiesta l'esecuzione di inviti o smussi.

Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e gli accessi ubicati sotto canalizzazione semaforica.

La distanza da incroci e da accessi di rilevante importanza non deve essere inferiore a ml. 95 (novantacinque) fra gli estremi degli accessi più vicini.

Art. 47) Per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale, le corsie di accelerazione o di decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di ml. 75 (settantacinque) e ml. 60 (sessanta) e larghezza non inferiore a ml. 3 (tre) raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a ml. 10 (dieci).

## CAPO 10 -ABBATTIMENTO DI PIANTAGIONI E MANOMISSIONE DI PERTINENZE STRADALI

Art. 48) L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circolare 11 Agosto 1966, n. 8321 del Ministero dei Lavori Pubblici - Ispettorato Generale Circolazione. In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia stata accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non sia assolutamente possibile spostare

l'accesso in altre posizioni.

In tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della precitata Circolare.

In ogni caso l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta a cura e spese del richiedente la reintegrazione nel luogo indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

## CAPO 11 - INSEGNE

Art. 49) La Ditta Concessionaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) ed il nominativo della Società con l'eventuale dicitura "Stazione di rifornimento" ovvero "Stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

1. le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di 10 m<sup>2</sup> (dieci);
2. le insegne su palina (supporto proprio) devono avere dimensione massima di 3 m<sup>2</sup> (tre) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
3. le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazioni e decelerazione ed in corrispondenza degli accessi;
4. deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;
5. le insegne devono essere posizionate ad almeno ml. 2 (due) dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso;
6. insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele per m<sup>2</sup> e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione per l'uso dei colori adottati, soprattutto se posto in prossimità di impianti semaforici o intersezioni;
7. l'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo;
8. l'insegna deve rispettare la distanza minima da tutti gli altri cartelli che comunque non può essere inferiore a ml. 20(venti) lineari.

Art. 50) il mancato rispetto delle disposizioni di cui all'art. 49 comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D.Lgs. 507/93, l'amministrazione può disporre altresì la rimozione dell'impianto, facendone menzione nel verbale; in caso di inottemperanza all'ordine di rimozione entro il termine stabilito il Comune provvede d'ufficio, addebitando ai responsabili le spese sostenute.

Art. 51) Quanto previsto dall'art. 23 del N.C.d.S. e art. 52 del relativo Regolamento per quanto riguarda i mezzi pubblicitari, è esteso anche nelle strade di tipo C e D.

## CAPO 12 - SEGNALETICA

Art. 52) Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal N.C.d.S. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita, impedendo le manovre di svolta a sinistra.

## CAPO 13 - MODIFICHE, POTENZIAMENTI E RISTRUTTURAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

Art. 53) Gli impianti esistenti possono procedere a:

- opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;

- modifiche di cui all'art. 3, lettera h) della Legge regionale 28 giugno 1988, n. 3 e successive modificazioni ed integrazioni;
- potenziamenti alle condizioni previste dalla normativa regionale;
- ristrutturazioni, nel rispetto delle varie normative sull'inquinamento e di quanto espressamente previsto agli artt. 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del Capo 2; all'art. 24 del Capo 3 ed al Capo 6.

Art. 54) La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origine a rifiuti solidi e liquidi, deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. 22/97 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.M. 20 ottobre 1998. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento di nuovi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.

#### CAPO 14 - SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE

Art. 55) Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:

- a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del P.R.G.;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, secondo la normativa vigente;
- d) la bonifica del suolo (deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo).

#### TITOLO II - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI AD USO PRIVATO

##### CAPO 15 PRESCRIZIONI A TUTELA AMBIENTALE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI PER USO PRIVATO.

Art. 56) I serbatoi di contenimento degli impianti ad uso privato devono avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (cisterna con doppia parete, dotata di rilevatore di eventuali perdite e sistema di aspirazione dei vapori).

Tale norma si applica per i nuovi impianti e per la sostituzione di serbatoi esistenti.

Art. 57) Nell'area dove avviene il rifornimento dei mezzi è necessario porre in essere sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, eventuali sistemi di contenimento versamenti di idrocarburi).

#### TITOLO 111 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 59) La documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia e di autorizzazione petrolifera è la seguente:

- a) Relazione tecnica particolare giurata dalla quale risulti la esatta progressiva km.ca del progettato impianto stradale di distribuzione di carburanti e la descrizione delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero ed il tipo degli erogatori, la capacità dei serbatoi ed ogni altro utile elemento sugli impianti tecnologici;
- b) Analitica autocertificazione corredata da una perizia giurata, redatta da un tecnico iscritto all'albo, attestante che la richiesta rispetta le prescrizioni urbanistiche, fiscali e quelle concernenti la sicurezza ambientale e stradale, la tutela dei beni storici ed artistici, nonché le

norme di indirizzo programmatico della Regione ed il rispetto dei criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa;

- c) Certificazione concernente la sicurezza sanitaria rilasciata dall'Azienda Sanitaria Locale;
- d) Planimetrie in sala catasta le riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto al punto di intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;
- e) Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- f) Planimetrie dello stato di fatto in scala 1 : 200, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;
- g) Planimetrie in scala 1 : 1 00 di eventuali locali destinati alle attività complementari;
- h) Planimetria, in scala 1: 500, con riportate le indicazioni quotate della pianivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde ed alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1 : 1 00 dell'eventuale spazio pubblico sulla quale la recinzione prospetta; nella stessa planimetria od in altra separata devono essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
- i) Planimetria indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale, da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed, eventualmente, pedonali, previsti all'interno dell'area;
- j) Tutti i prospetti esterni in scala 1 : 100, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- k) Almeno una sezione verticale quotata in scala 1 : 100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- l) I dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza dei fabbricati o attrezzature, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) Dichiarazione d'inesistenza di cause d'insalubrità del suolo e sottosuolo, in particolare è vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) e dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Art. 60) Tale documentazione, e l'eventuale altra documentazione prevista per la presentazione dei progetti dal Regolamento Edilizio Comunale, deve essere redatta e firmata da un tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge, e controfirmata dal richiedente la concessione, nonché dall'avente titolo alla concessione (titolare di un diritto reale sull'area interessata dall'intervento).

Art. 61) Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa, valgono le norme statali e regionali vigenti.

## CAPITOLO VII

### ZONE OMOGENEE E: PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

#### art. 46      **ZONE E**

**Parti del territorio comunale destinate a usi agricoli, alla produzione zootecnica, ovvero tutte le zone recuperabili a fini agricoli o ad attività direttamente connesse a tali fini.**

##### **1. Attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, S.U.A., **Piano di Sviluppo Aziendale**.

L'applicazione di parametri edilizi e urbanistici deve essere estesa all'interezza del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

##### **2. Disposizioni generali**

La classificazione di tali Zone è stata fatta sia sulla base dei gradi di tutela attribuiti alle aziende agricole e della vocazione colturale delle stesse al fine di preservare la loro integrità, minimizzando le conseguenze negative delle variazioni d'uso del territorio, sia sulla base delle caratteristiche fisiche, ambientali e paesistiche dei diversi ambiti al fine di promuovere il rispetto delle risorse naturali, il recupero e la valorizzazione dei beni ambientali, paesistici, storico-archeologici e architettonici.

La suddivisione delle Zone E in sottozone è determinata in base a quanto disposto dalla L.R. 61/85, facendo riferimento a quanto stabilito dalla L.R. 24/85 per quanto concerne la salvaguardia e l'edificabilità delle zone agricole, e dalla L.R. 9/86 per quanto concerne la salvaguardia, la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali e culturali.

Le Zone E sono suddivise in cinque distinte sottozone.

All'interno di queste sottozone, per quanto non diversamente specificato, sono consentiti solo gli interventi di seguito indicati.

- La costruzione di abitazioni, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85.
- La costruzione di annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali e altri insediamenti produttivi agricoli, ai sensi dell'art. 6 della predetta L.R. n. 24/85.
- Gli interventi previsti ai sensi degli artt. 4, 5 e 7 della stessa L.R. n. 24/85.
- La costruzione, il restauro e l'ampliamento di altri edifici funzionali ad aziende agricole; gli insediamenti di tipo agro-industriale; gli allevamenti zootecnici e gli impianti di acquacoltura, sia aziendali che industriali; gli insediamenti agrituristici; gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

Le norme di cui al presente capitolo disciplinano l'uso delle Sottozone E in conformità ai regolamenti comunitari, al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento e alle leggi di cui al precedente terzo comma, le quali trovano ovviamente applicazione tutte le volte in cui il disposto comunale non si pronuncia.

Il presente articolo ha efficacia per tutte le Sottozone E, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli, per le diverse sottozone.

##### **3. Definizioni**

###### **3.1. Fondo rustico**

Per fondo rustico deve intendersi quanto descritto all'art. 2, lettera b) della L.R. 24/85.

###### **3.2. Azienda agricola**

Per azienda agricola deve intendersi il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo per l'esercizio della propria impresa.

###### **3.3. Azienda agricola vitale**

Per azienda agricola vitale deve intendersi quanto descritto all'art. 2, lettera c) della L.R. 24/85.

###### **3.4. Aggregato abitativo**

Per aggregato abitativo deve intendersi il complesso degli edifici al servizio del fondo rustico, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni agricole e da annessi rustici in reciproca relazione funzionale, inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 50,00 ml.

###### **3.5. Casa di abitazione agricola**

Per casa di abitazione agricola deve intendersi l'insieme delle strutture edilizie finalizzate

alla residenza della famiglia rurale, posto all'interno di un fondo rustico, o comunque connesso con un'attività agricola aziendale o interaziendale.

### **3.6. Annessi rustici**

Per annessi rustici devono intendersi quegli edifici descritti all'art. 2, lettera c) della L.R. 24/85.

### **3.7. Attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria**

Per attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria devono intendersi l'insieme delle strutture edilizie e degli impianti, collegato con una singola azienda o con aziende associate, necessario per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti.

In tali attrezzature rientrano caseifici, cantine, frigoriferi, disidratatori con i loro annessi e altre attività di trasformazione.

In tali attrezzature non rientrano gli impianti e le strutture di carattere industriale e comunque tutte quelle attrezzature che non hanno un nesso diretto con le aziende, sia singole che associate.

### **3.8. Attrezzature per l'agriturismo**

Per attrezzature per l'agriturismo deve intendersi l'insieme degli edifici e delle strutture, collegato con un fondo rustico, che ha i requisiti per consentire lo sviluppo delle attività, di cui alla L. 730/85 e alla L.R. 9/97 e successive modifiche e integrazioni.

### **3.9. Serre fisse**

Per serre fisse deve intendersi l'insieme delle strutture fisse e degli impianti tramite cui viene consentita la coltivazione di piante e di ortaggi, fuori del loro ambiente di sviluppo naturale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura e umidità.

### **3.10. Vasche di accumulo per liquami**

Per vasche di accumulo per liquami deve intendersi la struttura in cui, e tramite cui, può avere luogo un idoneo accumulo dei liquami di origine zootecnica destinati, dopo opportuno trattamento di ossigenazione o sedimentazione ad uso agronomico.

Non rientrano in tale tipo di struttura le concimaie di piccola dimensione, che sono parte integrante degli allevamenti di tipo aziendale.

### **3.11. Infrastrutture**

Per infrastrutture deve intendersi l'insieme di strutture e di impianti tramite cui viene garantita la sicurezza, la funzionalità, l'igienicità, l'accessibilità ai fondi rustici e al territorio agricolo.

Rientrano nelle infrastrutture del territorio agricolo anche gli impianti di depurazione dei liquami, qualora non siano parte integrante di una specifica azienda.

## **4. Unità funzionali di intervento: prescrizioni, indici e parametri urbanistico-edilizi connessi con le funzioni agricole**

### **4.1. Case di abitazione agricole**

Nuove abitazioni agricole, di cui all'art. 2, lettera d) della L.R. 24/85, sono ammesse solo nei fondi rustici di aziende che ne sono sprovviste e nel rispetto di quanto disposto all'art. 3 della L.R. 24/85.

Nei fondi rustici in cui esiste un aggregato abitativo, ai sensi di quanto disposto all'art. 2, lettera h), della L.R. 24/85, le nuove case di abitazione devono essere realizzate all'interno dello stesso e solo subordinatamente all'esperimento delle verifiche sotto indicate.

- Le nuove case devono essere in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti della stessa.

- Non devono esistere edifici residenziali inutilizzati totalmente o parzialmente.

- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fini residenziali, l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza, o in contiguità, all'abitazione già esistente.

- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fini residenziali, un annesso rustico non contiguo.

- Non deve sussistere la possibilità di ampliare l'edificio residenziale esistente e l'intervento ne compromette le caratteristiche tipologiche, formali e funzionali.

- Deve essere istituito sul fondo un vincolo di "non edificazione" e di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari, fino a variazione dello strumento urbanistico.

Le nuove abitazioni devono essere realizzate in conformità all'ordine preferenziale sotto indicato.

- Ristrutturazione di edifici esistenti.

- Ampliamento di edifici esistenti.
  - Abbattimento e ricostruzione in loco.
  - Nuova costruzione in aderenza.
  - Nuova costruzione isolata che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo, secondo quanto disposto all'art. 3, punto 2), della L.R. 24/85. In tale caso, il cerchio in cui deve essere iscritto l'aggregato abitativo non può avere raggio massimo superiore a 50 ml.
- Solo nel caso di impossibilità di procedere con il primo degli interventi ammessi, può essere preso in considerazione il secondo, e così di seguito.

Tutte le nuove case di abitazione agricole devono essere realizzate in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a 7,00 ml. Nel caso di edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (ml. 7.00).
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a 6,00 ml. È ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, in aderenza ad altro edificio esistente.
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore a 20,00 ml.
- Distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml. È consentito un distacco inferiore, qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare, o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano a una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di ml. 5,00 dal confine di proprietà e un distacco tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 6,00 ml., in caso di pareti e parti di pareti non finestrate che si fronteggiano. È ammessa l'edificazione in aderenza ad altro edificio esistente.
- Distanza da stalle e allevamenti di altra azienda, fatto salvo quanto previsto dall'art. 107 del R.E.:
  - a) pari a quanto dettato dalla D.G.R.V. n. 7949/89 da allevamenti di tipo intensivo (industriale o produttivo, adottando come parametri di intensività gli stessi definiti dalla D.G.R.V. 7949/89);
  - b) pari a ml. 50 da allevamenti «non intensivi» (adottando come parametri di intensività gli stessi definiti dalla D.G.R.V. 7949/89);
  - c) pari a ml. 30 da allevamenti a stretta utilizzazione familiare (questo tipo di allevamenti viene definito di seguito).

I materiali utilizzati per la realizzazione dei nuovi edifici residenziali, in conformità a quanto disposto dall'art. 10 della L.R. 24/85, devono essere rispondenti a quanto stabilito all'art. 87 del R.E.

#### **4.2. Case di abitazione diverse dalle abitazioni agricole**

Nuove abitazioni possono essere ottenute solo nelle Sottozone E4, se funzionalmente connesse alle attività commerciali e artigianali ivi insediate e tramite la ristrutturazione e il cambiamento di destinazione d'uso di annessi rustici compresi nei perimetri delle Sottozone EAR: in tal caso il concessionario è esentato dal rispetto dei vincoli definiti per le singole sottozone.

#### **4.3. Case di abitazione esistenti**

Per le abitazioni esistenti, non funzionali alla conduzione di un fondo rustico, sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 24/85 e quanto eventualmente previsto dalle norme delle singole sottozone. In tale senso sono ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 m<sup>3</sup>.

Per quanto riguarda gli usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 21/75 e successive modificazioni, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente è elevato a 1.200 m<sup>3</sup> assoggettando a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica i volumi eccedenti il limite, di cui al precedente comma. In ogni caso, il volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, qualora questa non sia necessaria alla conduzione del fondo; in caso contrario, è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua, purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

Fatto salvo quanto sopra detto, i materiali utilizzati per la costruzione, per le finiture e per i serramenti devono essere rispondenti a quanto stabilito all'art. 87 del R.E.

#### **4.4. Adeguamento dei vani abitabili**

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti, con esclusione dei garage, delle cantine, dei depositi, all'altezza minima interna di ml. 2,70 è sempre consentito nel rispetto della volumetria autorizzabile di legge e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, anche se comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a 7,00 ml.

#### **4.5. Aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni**

Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di concessione edilizia deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, etc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive e arboree esistenti, sia la vegetazione di nuovo impianto, nonché tutte le opere previste inerenti a pavimentazioni, percorsi, attrezzature, movimenti di terra. Tali aree devono avere i requisiti qualitativi e dimensionali di seguito descritti.

- Per le abitazioni agricole esistenti o da costruire la superficie delle aree piantumate non può essere inferiore al quintuplo della loro superficie coperta; in essa deve esservi la presenza, o deve essere prevista la messa a dimora, di essenze arbustive e arboree, nel numero di tre per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie.

- Per le abitazioni non agricole deve esservi la presenza, o deve essere prevista la messa a dimora, di essenze arbustive e di essenze arboree, rispettivamente nel numero di dieci e sei piante, per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie coperta, con obbligo di conservare numero e qualità.

Le essenze arboree, di cui al precedente comma, devono rientrare nell'elenco di cui al precedente art. 18, devono avere altezza non inferiore a ml. 3,00 o, in alternativa, diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a 8 cm.

#### **4.6. Annessi rustici**

La costruzione di nuovi annessi rustici, di cui all'art. 2, comma e), della L.R. 24/85, ovvero di strutture edilizie organiche alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diversi da quelli di cui al punto g) della sopra citata legge, a eccezione degli allevamenti intensivi, è ammessa solo qualora:

- a) - sia considerata un miglioramento fondiario;
- b) - venga dimostrata la sua convenienza economica;
- c) - sia proporzionata alle esigenze del fondo;
- d) - sia tecnicamente idonea alle finalità che ne motivano la realizzazione;
- e) - non determini un rapporto percentuale tra la superficie lorda di pavimento degli annessi rustici, ivi compresi gli esistenti, e la superficie del fondo, non superiore a quanto previsto nei successivi articoli per le singole sottozone.

Le caratteristiche di cui ai punti a), b), c), d), e) del precedente comma devono essere esaustivamente dimostrate tramite una specifica relazione tecnica, redatta da un tecnico abilitato, laureato in agronomia, che deve essere allegata all'istanza di concessione.

I limiti di cui alla precedente lettera e), possono essere superati fino a raggiungere il rapporto del 5 % della superficie del fondo, solo successivamente all'approvazione da parte della C.E.C. di un P.S.A, di cui al precedente art. 7, redatto da un tecnico abilitato, laureato in agronomia, che giustifichi le speciali esigenze dell'azienda agricola.

Nuove costruzioni di annessi rustici non sono ammesse nei fondi aventi superficie aziendale inferiore a 0,5 ha. All'interno di tali fondi è consentita unicamente la costruzione di ricoveri per attrezzi agricoli nei limiti di un rapporto percentuale tra la superficie del ricovero e la superficie del fondo non superiore al 5%, con un massimo di 50 m<sup>2</sup> di superficie utile produttiva (S.U.P.), altezza massima 4,00 ml. e un numero di piani fuori terra pari a uno. La realizzazione dei ricoveri per attrezzi deve avvenire preferibilmente in aderenza ai fabbricati esistenti. Nel solo caso di aziende agricole a forte specializzazione produttiva (orticole, floricole, etc.), tali limiti possono essere superati solo successivamente all'approvazione di un P.S.A, di cui al precedente art. 7, redatto da un tecnico abilitato, laureato in agronomia, che giustifichi le speciali esigenze dell'azienda agricola in oggetto o, qualora sussistano le condizioni, con le modalità di cui al secondo comma dell'art. 6 della L.R. 24/85.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli annessi rustici devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi rustici devono essere

rispondenti a quanto stabilito all'art. 87 del R.E.

La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in aderenza agli edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi di cui all'art. 2, lettera h), della L.R. 24/85, ovvero in aderenza al complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 100 ml., rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a 7,00 ml.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a 10,00 ml.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a 20,00 ml.
- Distacco tra i fabbricati: non inferiore a 10,00 ml., compresi quelli esistenti nel fondo.

Sono da intendersi quali annessi rustici anche i piccoli edifici per allevamenti che hanno un'utilizzazione strettamente familiare, intendendosi come tali gli allevamenti bovini che hanno una consistenza non superiore a 1,5 U.B.A. (Unità Bovino Adulto) e altri tipi di allevamenti con consistenza non superiore a 0,7 U.B.A. In questi casi sono prescritti i seguenti parametri urbanistici.

- Distacco dalle abitazioni esistenti esterne alla proprietà: non inferiore a ml. 30,00, fatto salvo quanto previsto all'art. 107 del R.E.
- Distacco dalle abitazioni esistenti nella proprietà: non inferiore a ml. 15,00, fatto salvo quanto previsto all'art. 107 del R.E.
- Distanza da pozzi, sorgenti e acquedotti a uso potabile indicati nelle tavv. 13 del P.R.G.: non inferiore a ml. 200,00, fatto salvo quanto previsto all'art. 107 del R.E.
- Distanza da pozzi, sorgenti e acquedotti a uso non potabile indicati nelle tavv. 13 del P.R.G.: non inferiore a 50,00 ml., fatto salvo quanto previsto all'art. 107 del R.E.
- Distanza dai confini: non inferiore a 15,00 ml.
- Distanza dal ciglio delle strade: non inferiore a 20,00 ml.

Gli edifici, nei quali si pratica un tipo di allevamento diverso da quello di cui al precedente comma, devono rispettare i parametri urbanistici di seguito descritti, fatto salvo quanto prescritto dalle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente.

- Superficie minima dell'azienda: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a 7,00 ml., fatti salvi i sili e le strutture per l'essiccazione e la conservazione di granaglie e foraggi.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a 10,00 ml.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a 20,00 ml.
- Distacco dalle abitazioni agricole afferenti ad aggregati abitativi diversi o dalle abitazioni e dagli edifici adibiti ad altri usi situati nelle zone agricole: non inferiore a 50,00 ml., fatto salvo quanto previsto all'art. 107 del R.E.
- Distanza dai centri abitati e dalle zone residenziali suburbane e rurali (Zone C ed E4): non inferiore a 200,00 ml., fatto salvo quanto previsto all'art. 107 del R.E.
- Distacco dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a 15,00 ml., fatto salvo quanto previsto all'art. 107 del R.E.
- Distacco dagli altri edifici afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a 10,00 ml., fatto salvo quanto previsto all'art. 107 del R.E.

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G., che non rientrano negli indici e nei parametri di cui al precedente punto, è ammesso l'ampliamento, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, purché giustificato da adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge. Per tali ampliamenti è possibile derogare alle distanze minime prescritte.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità aziendale e di destinazione d'uso all'aggregato abitativo dell'azienda, ai sensi degli artt. 6 e 8 della L.R. 24/85.

#### **4.7. Serre fisse**

Le serre fisse, con strutture murarie fuori terra, sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici (quindi soggette a concessione edilizia) e sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura paria la 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Le serre fisse, prive di strutture murarie fuori terra sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici (quindi soggette a concessione edilizia) e sono ammesse senza limiti di copertura rispetto al fondo di proprietà o di disponibilità.

I manufatti destinati alla forzatura delle coltivazioni a terra (serre) che presentano un'altezza massima superiore a 3,50 ml., sono soggetti ad autorizzazione, purché non stabilmente ancorati a terra con opere murarie, con i seguenti parametri urbanistici:

- distanza dai confini di proprietà: non inferiore a 5,00 ml.;
- distacco dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a 5,00 ml.

Le serre mobili volte alla protezione e alla forzatura delle colture, con struttura a teli e una altezza massima al colmo di 3,50 ml., possono essere installate senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia, ma devono comunque rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- distanza dai confini di proprietà: non inferiore al 5,00 ml.;
- distacco dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo: non inferiore a 5,00 ml.

In collegamento con l'attività di floro-vivaismo e di produzione di piante e fiori, è consentita l'attività commerciale per la vendita di:

- fiori naturali, piante, bulbi, semi da orto e da giardino;
- concimi e terra concimata per fiori;
- vasi e cestini portafiori, ghiaio e articoli accessori per il mantenimento e il condizionamento di piante;
- insetticidi, anticrittogamici, antiparassitari e diserbi per la floricoltura;
- materiali necessari per la costruzione e la manutenzione del giardino;
- attrezzi da giardino, etc.

La richiesta di autorizzazione o di concessione edilizia, comportante mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, deve essere corredata di relazione illustrativa che consenta di verificare gli effetti della nuova attività sulla rete viaria e sulla dotazione di parcheggi.

#### **4.8. Allevamenti zootecnici di tipo intensivo o industriale**

La costruzione di allevamenti intensivi, di cui all'art. 2, lettera g), della L.R. 24/85 e della D.G.R. 7949/89, ovvero di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati in forma industriale, non collegati con un nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, è possibile qualora siano rispettate le prescrizioni di cui all'art. 6 della L.R. 24/85 e della D.G.R. 7949/89, nonché i parametri urbanistici sotto indicati, fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole sottozone.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00.
  - Distanza dai confini di proprietà: come da D.G.R. 7949/89.
  - Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a 20,00 ml.
  - Distacco tra i fabbricati aziendali: non inferiore a 10,00 ml.
  - Superficie coperta: inferiore, o uguale, al 20% della superficie fondiaria.
- Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni di seguito elencate.
- La superficie fondiaria minima del lotto di pertinenza non deve essere inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Il lotto deve costituire un'unica forma geometrica.
  - L'indice di utilizzazione fondiaria non può essere superiore a 0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - La distanza dalle acque pubbliche, di cui al T.U. 523/1904, deve essere superiore a 200,00 ml.
  - Le distanze minime dalle case di abitazione civile sparse devono corrispondere a quanto stabilito dalla D.G.R. 7949/89.
  - Le distanze minime tra insediamenti zootecnici, insediamenti concentrati e nuclei ISTAT (ivi comprese le Z.T.O. A, B, C, D, F, E.4), devono corrispondere a quanto stabilito dalla D.G.R. 7949/89.
  - I manufatti di pertinenza devono essere circondati da filari o da piantate di essenze autoctone, di cui al precedente art. 17. In tal caso, le essenze messe a dimora devono costituire una piantata continua con a intervalli regolari secondo quanto di seguito prescritto.
  - Interasse tra pianta e pianta non superiore a 5,00 ml.
  - Altezza di ciascuna pianta non inferiore a 3,00 ml., o diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a 8 cm.

Sono considerati intensivi gli allevamenti con più di 150 U.C.G.B. (Unità Capo Grosso Bovino), e quegli allevamenti che eccedono i seguenti rapporti tra capi allevati e superficie coltivata:

- bovini 4,00 U.C.G.B. per ettaro;
- suini 3,00 U.C.G.B. per ettaro;
- avicunicoli e ovini/caprini 5,00 U.C.G.B. per ettaro.

Per il calcolo delle U.C.G.B. si utilizzano i coefficienti sotto indicati.

- bovini di età inferiore a 6 mesi 0,20 U.C.G.B.;
- bovini di età da 6 a 12 mesi 0,40 U.C.G.B.;
- bovini maschi da produzione e femmine da allevamento 0,60 U.C.G.B.;
- bovini maschi e femmine da macello di 2 anni e più 0,60 U.C.G.B.;
- bovini maschi da riproduzione e da macello 1,00 U.C.G.B.;
- bovini femmine da allevamento e da macello 0,80 U.C.G.B.;
- vacche da latte 1,00 U.C.G.B.;
- altre vacche 0,80 U.C.G.B..

- pecore e capre	0,15 U.C.G.B.;
- agnelli, agnelloni, montoni, castrati, capretti	0,10 U.C.G.B.;
- cavalli, asini, muli e bardotti	0,60 U.C.G.B.;
- suini di peso inferiore a 20 Kg (100 capi)	2,70 U.C.G.B.;
- suini di peso da 20 a 50 kg	0,20 U.C.G.B.;
- suini da macello	0,30 U.C.G.B.;
- verri e scrofe	0,50 U.C.G.B.;
- conigli (100 capi)	0,70 U.C.G.B.;
- fattrici (100 capi)	1,80 U.C.G.B.;
- polli da carne (100 capi)	0,70 U.C.G.B.;
- galline da uova (100 capi)	1,40 U.C.G.B.

é fatto salvo quanto disposto nella D.G.R. 7949/89.

L'edificazione delle strutture per allevamenti zootecnici intensivi deve essere assoggettata alla verifica dei possibili effetti sul territorio. A tale fine le istanze di concessione edilizia devono essere integrate con la documentazione di seguito descritta.

a) Relazione tecnico-descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento.

b) Illustrazione motivata della localizzazione prescelta, in relazione soprattutto alla consistenza e alle caratteristiche del lotto, dell'unità fondiaria o del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento.

c) Indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali, di cui alla L. 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, presenti in un raggio di 500,00 ml., nonché della direzione dei venti dominanti.

d) In relazione al sistema di smaltimento dei residui di cui alla lettera a), analisi delle modifiche dell'intervento, contestuali e future, rispetto all'ambiente circostante.

e) Misure previste per prevenire, o contenere, l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

Quando viene precisato che lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avviene per spargimento, devono essere indicati i fondi destinati a riceverlo. Se il fondo ricevente appartiene a una ditta diversa da quella che produce i rifiuti, deve essere allegato alla domanda il contratto di consorzio con il proprietario del fondo ricevente, stipulato ai sensi dell'art. 2602, e seguenti, del Codice Civile, o altro titolo idoneo. Ogni modifica del fondo ricevente rifiuti o liquami deve essere comunicata all'ufficio comunale competente.

Gli ampliamenti edilizi che comportano un incremento dei capi allevati possono essere autorizzati solo previa presentazione della documentazione elencata alle precedenti lettere a), b), c), d), e).

Per gli interventi di ampliamento, contigui o staccati, degli allevamenti esistenti, deve essere fatto salvo, in merito all'applicazione delle distanze di rispetto, quanto prescritto dalla D.G.R.V. n. 7949/89.

#### **4.9. Attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria**

Valgono le disposizioni previste per gli annessi rustici di cui al § 4.6 del presente articolo.

#### **4.10. Concimaie**

La costruzione di concimaie deve avvenire nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate. Esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata all'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.

#### **4.11. Aree piantumate di pertinenza degli allevamenti zootecnici, aziendali o industriali, degli annessi rustici, degli insediamenti di tipo agro-industriale, degli edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura**

La superficie di queste aree deve essere maggiore o uguale a 0,3 volte la superficie del sedime del fabbricato esistente o di progetto e, in ogni caso, non inferiore a 300 m<sup>2</sup>, con presenza di almeno tre piante autoctone ogni 100 m<sup>2</sup>.

Qualora l'area interessata alla piantumazione ricada in Zona E4 e risulti inferiore a 300 m<sup>2</sup>, ogni istanza di concessione o autorizzazione edilizia deve essere accompagnata da opportuna richiesta di deroga. In tal caso, il numero di piante autoctone deve essere proporzionale alla superficie del lotto di pertinenza.

#### **4.12. Piantate e formazioni arboree lineari a corredo di annessi rustici, attrezzature aziendali, edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura**

Gli annessi rustici, le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale, gli edifici per attività

artigianali di servizio all'agricoltura, a eccezione delle serre, devono essere interamente circondati da piantate o formazioni arboree lineari costituite da alberi aventi altezza non inferiore a ml. 4,50 o, in alternativa, diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a cm. 15 e interasse tra pianta e pianta non superiore a 5,00 ml.

Per la creazione di tali piantate o filari, devono essere utilizzate le essenze di seguito descritte.

- Aesculus hippocastanum	(Ippocastano)
- Carpinus betulus	(Carpino bianco)
- Carpinus betulus «Piramidalis»	(Carpino)
- Celtis australis	(Bagolaro)
- Fraxinus excelsior	(Frassino maggiore)
- Populus alba «Piramidalis»	(Pioppo bianco)
- Populus nigra «Italica»	(Pioppo cipressino)
- Populus nigra «Piramidalis»	(Pioppo nero)
- Quercus robur	(Farnia)
- Quercus robur «Piramidalis»	(Farnia piramidale)
- Tilia cordata	(Tiglio selvatico).

#### 4.13. Ampliamenti edilizi

Per le case di abitazione sono consentiti gli ampliamenti edilizi di cui all'art. 4 della L.R. 24/85, per gli annessi rustici sono consentiti gli ampliamenti che rispettano quanto previsto all'art. 6 della stessa legge e così come intergrati dalle presenti norme.

Tutti gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti. Non si devono prevedere poggioli e terrazze a sbalzo; le coperture devono rispettare le caratteristiche e gli elementi costitutivi dell'edificio preesistente; i materiali utilizzati devono essere rispondenti a quanto stabilito all'art. 87 del R.E.

Le unità abitative partite da terra a cielo mediante setti verticali e facenti parte di aggregati edilizio-abitativi organizzati a schiera possono essere oggetto di ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della L. 24/85, sino al conseguimento di 800 m<sup>3</sup> per ogni unità abitativa, purché questi siano predisposti nel quadro di un progetto unitario esteso a tutto l'aggregato edilizio-abitativo.

Negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite.

#### 4.14. Ampliamenti verso la strada pubblica

Limitatamente agli edifici soggetti alle categorie di intervento "Risanamento conservativo" e "Ristrutturazione edilizia", censiti ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, ove indicato, l'ampliamento può avvenire secondo le modalità di seguito descritte.

##### 1. Edifici in linea con tetto a due falde.

- In senso longitudinale, l'ampliamento è consentito proseguendo lo schema strutturale e stereometrico dell'edificio da ampliarsi e secondo misure multiple del modulo costruttivo di base.

- In senso trasversale, l'ampliamento è consentito a mezzo di corpi aggiunti in posizione retrostante al fronte principale; detti corpi possono essere coperti con tetti a falda unica, in proseguimento o a quota più bassa, ma in ogni caso con la medesima pendenza del tetto originario.

##### 2. Edifici a blocco con tetti a quattro falde.

- In senso longitudinale, l'ampliamento è consentito con uno o due corpi laterali, di altezza ridotta e coperti con tetto a due o a tre falde, oppure con uno o due elementi aggiunti della stessa altezza del corpo principale, coperti con tetto a tre falde, in diretta prosecuzione dell'esistente.

- In senso trasversale, l'ampliamento è consentito a mezzo di corpo o di corpi aggiunti alle fronti principali, coperti con tetto a una falda avente la stessa pendenza dell'esistente, o con tetto a tre falde, se l'ampliamento è ragionevolmente centralizzato rispetto al corpo principale.

#### 4.15. Recinzioni

Le recinzioni delle proprietà, conseguenti a nuova edificazione o a ristrutturazione di edifici esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono rispettare i caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole. Non possono quindi essere costruiti manufatti tendenti a modificare gli elementi preesistenti, a eliminare e/o precludere i sentieri e i percorsi in genere, ivi comprese le servitù, gli allineamenti arborei, le tracce naturali del terreno, le visuali significative.

Le recinzioni devono essere attuate secondo quanto disposto all'art. 76 del R.E.

**4.16. Allevamenti ittici**

Nelle zone agricole non possono essere creati nuovi allevamenti ittici e strutture per la pesca sportiva.

Gli allevamenti ittici esistenti possono essere trasformati in strutture per la pesca sportiva.

**4.17. Edifici di valore architettonico e storico-documentale**

Si intendono come tali, gli edifici, residenziali e non, censiti ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85. In ognuno di tali edifici, in relazione a quanto riportato nelle apposite schede di rilevamento, di cui all'allegato B delle presenti N.T.A., sono ammessi gli interventi specifici afferenti alle categorie di intervento definite al successivo art. 51.

**4.18. Rispetto degli edifici di valore architettonico e storico-documentale**

L'istanza di concessione edilizia o di autorizzazione, inerente a ogni intervento trasformativo previsto entro un raggio di 100 ml. dagli edifici o dai manufatti di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 individuati nell'apposita cartografia di piano, deve essere corredata da una relazione, costituita da un testo scritto e da un'ampia ed esaustiva documentazione, grafica e fotografica, volta a illustrare e a evidenziare quali nuovi rapporti, oggetto dell'istanza di concessione edilizia, vengono istituiti con l'ambiente circostante e/o le preesistenze.

**4.19. Altri edifici e manufatti**

Per i restanti edifici esistenti nelle zone agricole, diversi da quelli sopra descritti, a eccezione di quelli soggetti a demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti ai sensi della L.R. 24/85.

**4.20. Essenze arboree e arbustive da utilizzare nella piantumazione delle aree di pertinenza degli edifici residenziali, degli allevamenti zootecnici (aziendali o industriali), degli annessi rustici, degli insediamenti di tipo industriale e agro-industriale, delle zone denominate di "verde ambientale", nella creazione di barriere frangivento, lungo le strade vicinali e di accesso ai fondi rustici**

Al fine di salvaguardare alcune costanti paesistiche e vegetazionali del territorio comunale, in relazione a quanto specificato nei precedenti paragrafi del presente articolo e al precedente art. 15, devono essere messe a dimora, nel numero e con le modalità definite per i singoli casi, essenze arboree e arbustive analoghe a quelle di cui al precedente art. 17.

Essenze diverse possono aggiungersi a quanto previsto dalle presenti N.T.A., per una quantità non superiore al 20% del totale delle essenze arboree e arbustive messe a dimora.

**4.21. Cambiamento di destinazione d'uso**

Le abitazioni agricole esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. possono cambiare destinazione d'uso solo qualora sia dimostrato con una specifica relazione tecnico-agronomica, opportunamente redatta da un tecnico abilitato, laureato in agronomia, che non sussiste alcun nesso funzionale con un'azienda agricola e che la nuova destinazione d'uso prevista è conforme a quelle sotto indicate.

- Per le abitazioni agricole: residenza agrituristica e non.

Qualora le abitazioni agricole vengano incorporati da una azienda agricola, la relazione agronomica di cui al precedente comma deve certificare che la stessa non abbisogna di nuove case di abitazione per un periodo di tempo non inferiore ad anni dieci, a partire dalla data di ottenimento del cambiamento della destinazione d'uso.

Per gli edifici e gli insediamenti di valore ambientale e storico-monumentale di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, o compresi nelle Sottozone EAR, sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito descritte, purché gli interventi e le trasformazioni siano compatibili con quanto prescritto negli specifici allegati delle presenti norme.

- Abitazioni.

- Attività agrituristiche.

- Atelier di artigianato artistico (restauro di oggetti d'uso e di mobili), laboratori per la produzione di ceramiche e ferri artistici, studi professionali.

- Attrezzature pubbliche e servizi di carattere sociale (sedi o dipendenze di istituti per anziani o disabili, sedi di organizzazioni e di club sportivi giovanili, etc.).

Le nuove destinazioni d'uso, di cui al precedente comma, esimono il concessionario dal rispetto dei parametri edilizi e urbanistici definiti per le singole sottozone.

**4.22. Strade e nuovi accessi per il collegamento dei fondi**

La viabilità carrabile e pedonale esistente deve essere conservata attraverso interventi finalizzati alla manutenzione della struttura e della forma dei percorsi.

Le modifiche necessarie all'assetto delle stesse, ivi compresi gli allargamenti, la sostituzione

dei materiali, le recinzioni prospicienti, devono essere oggetto di attente valutazioni progettuali e devono comunque essere subordinate al rilascio delle relative autorizzazioni e/o concessioni.

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri). Qualora questo non sia possibile, devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

Se, a fini ornamentali o per garantire un più corretto inserimento ambientale, lungo tali strade è richiesta, o viene prevista, una alberatura, questa deve essere costituita da formazioni arboree lineari aventi le seguenti caratteristiche:

- interasse tra pianta e pianta non superiore a 5,00 ml.;
- altezza di ciascuna pianta non inferiore a 4,00 ml., o diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a cm 8.

Per la creazione di tali formazioni arboree lineari devono essere utilizzate le essenze arboree sotto elencate.

- |                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| - Aesculus hippocastanum      | (Ippocastano)       |
| - Carpinus betulus            | (Carpino bianco)    |
| - Celtis australis            | (Bagolaro)          |
| - Fraxinus excelsior          | (Frassino maggiore) |
| - Platanus hybrida            | (Platano)           |
| - Platanus orientalis         | (Platano orientale) |
| - Platanus occidentalis       | (Platano americano) |
| - Populus alba pyramidalis    | (Pioppo bianco)     |
| - Populus nigra "Pyramidalis" | (Pioppo nero)       |
| - Populus nigra "Italica"     | (Pioppo cipressino) |
| - Quercus robur               | (Farnia)            |
| - Quercus robur "Pyramidalis" | (Farnia piramidale) |
| - Tilia cordata               | (Tiglio selvatico). |

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

#### **4.23. Attività commerciali, o similari, di servizio all'agricoltura**

Nelle Sottozone E4 è ammesso l'insediamento di funzioni diverse dalla residenza o da funzioni connesse all'attività agricola solo nei casi specificatamente previsti dai Piani Commerciali, dai Piani dei Pubblici Esercizi e qualora vengano recuperati edifici esistenti, per i quali sia possibile dimostrare l'inesistenza di rapporti funzionali con una attività agricola o con un fondo rustico. Tali attività non possono comunque avere una superficie utile complessiva superiore a 100 m<sup>2</sup> e devono essere dotate di aree a parcheggio aventi una superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 0,80/m<sup>2</sup> di superficie lorda destinata alle attività stesse.

#### **4.24. Attività industriali, artigianali, commerciali**

All'interno delle Zone E, e delle corrispondenti sottozone, è escluso l'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali.

#### **4.25. Attività industriali nocive, discariche, depositi, ecc.**

All'interno delle Zone E, e delle corrispondenti sottozone, sono esclusi la permanenza e l'ampliamento delle industrie nocive di prima e seconda classe - individuate dai Decreti del Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.L.SS. -, delle discariche, dei depositi di materiali, salvo quanto disposto nei successivi articoli e quanto eventualmente previsto da specifici piani di settore.

#### **4.26. Attività artigianali insediate**

Le attività artigianali di fatto insediate alla data di adozione del presente P.R.G. possono essere mantenute anche se in contrasto con le destinazioni di zona. Restano escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19/81, le discariche, i depositi di materiali, salvo quanto disposto nei successivi articoli e quanto eventualmente previsto da specifici piani di settore.

Trasformazioni e ampliamenti possono avvenire limitatamente a quanto disposto ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 3230/91.

#### **4.27. Soggetti aventi titolo a edificare e a produrre trasformazioni edilizie nelle zone agricole**

Sono soggetti aventi titolo a edificare nuove abitazioni agricole, nei casi e secondo le modalità delle presenti norme, quelli sotto elencati.

- Il coltivatore diretto proprietario, il coltivatore diretto affittuario e il coltivatore diretto mezzadro, purché abbiano i requisiti di cui alla L. 11/71, alla L. 756/64, alla L. 203/82 e alle loro successive modificazioni e integrazioni, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.

- Il proprietario del fondo, imprenditore agricolo anche a titolo non principale, che dimostri l'effettiva conduzione del fondo stesso.
  - Le cooperative agricole di conduzione, o altre associazioni di conduzione a queste assimilabili.
- Ogni altro diverso soggetto ha titolo per eseguire quanto altro previsto dalla normativa di zona.

#### **4.28. Vincolo di pertinenza urbanistica**

Le abitazioni (case di abitazione) agricole esistenti sono considerate legate al fondo a cui accedono da vincolo di pertinenza funzionale, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile. Il mantenimento di tale vincolo (a carico sia dell'edificio abitativo che del fondo di sua pertinenza, ai sensi dell'art. 2644 e seguenti del Codice Civile) deve essere assunto da parte del richiedente la concessione edilizia, con atto d'obbligo trascritto a favore del Comune.

#### **4.29. Beni vincolati ai sensi della L. 1497/39 e della L. 1089/39**

È fatto divieto di modificare le destinazioni d'uso e le configurazioni dei beni sottoposti a vincolo dalla L. 1497/39 e dalla L. 1089/39, se non nei modi disciplinati dalle leggi stesse.

### **art. 47 SOTTOZONA E2 A Zona agricola di primaria importanza per la produzione agricola**

È definita tale quella parte del territorio agricolo comunale all'interno della quale sono in attività aziende agricole di tipo professionale, bene organizzate e con requisiti tali da renderle di primaria importanza per la produzione agricola, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni. In questa parte del territorio viene prevalentemente praticata un'agricoltura da reddito, basata sulla coltivazione dei prati stabili e sull'allevamento della vacca da latte.

Gli interventi di seguito descritti devono essere compresi all'interno degli aggregati abitativi di cui all'art. 2, lettera h), della L.R. 24/85.

Nell'ambito di questa sottozona vige quanto disposto al precedente art. 46, modificato e integrato limitatamente a quanto prescritto per le unità funzionali di seguito descritte.

#### **1. Case di abitazione agricole**

È consentita la costruzione di nuove case di abitazione nel rispetto degli artt. 3 e 8 della L.R. 24/85.

Le nuove case di abitazione, qualora la ditta richiedente la concessione edilizia ne risulti proprietaria, devono sorgere nei lotti eventualmente compresi nelle Sottozone E4 prossime all'aggregato abitativo e adiacenti alle Sottozone E2 di proprietà.

La distanza delle nuove case di abitazione dalle stalle appartenenti ad altre aziende e dagli allevamenti di tipo industriale di altre aziende deve corrispondere a quanto stabilito all'art. 107 del R.E.

#### **2. Annessi rustici**

È ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici. La loro costruzione è consentita se non supera un rapporto percentuale tra la superficie lorda di pavimento degli annessi rustici, ivi compresi gli esistenti, e la superficie del fondo rustico, pari a:

- 2,5% per le aziende con una superficie compresa tra 0,5 e 3,0 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a 350 m<sup>2</sup>;
- 2,0% per le aziende con una superficie compresa tra 3,0 e 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a 750 m<sup>2</sup>;
- 1,0% per le aziende con una superficie maggiore di 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a 1.500 m<sup>2</sup>;

Tali limiti possono essere superati, fino a raggiungere il rapporto del 5 % della superficie del fondo, solo successivamente all'approvazione da parte della C.E.C. di un P.S.A, di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A., redatto da un tecnico abilitato, laureato in agronomia, che giustifichi le speciali esigenze dell'azienda agricola o, qualora sussistano le condizioni, con le modalità di cui al secondo comma dell'art. 6 della L.R. 24/85.

**art. 48 SOTTOZONA E2 B**  
**Zona agricola di secondaria importanza per la produzione agricola**

È definita tale quella parte del territorio agricolo comunale all'interno della quale sono in attività aziende agricole parzialmente frammentate, caratterizzate da una prevalente conduzione a *part-time*. In questa parte del territorio è predominante la coltivazione dei seminativi rispetto alle colture erbacee perenni.

Gli interventi di seguito descritti devono essere compresi all'interno degli aggregati abitativi di cui all'art. 2, lettera h), della L.R. 24/85.

Nell'ambito di questa sottozona vige quanto disposto all'art. 46 delle presenti N.T.A., modificato e integrato limitatamente a quanto prescritto per le unità funzionali di seguito descritte.

**1. Case di abitazione agricole**

È consentita la costruzione di nuove case di abitazione nel rispetto degli artt. 3 e 8 della L.R. 24/85.

Le nuove case di abitazione, qualora la ditta richiedente la concessione edilizia ne risulti proprietaria, devono sorgere nei lotti eventualmente compresi nelle Sottozone E4 prossime all'aggregato abitativo e adiacenti alle Sottozone E2 di proprietà.

La distanza delle nuove case di abitazione dalle stalle appartenenti ad altre aziende e dagli allevamenti di tipo industriale di altre aziende deve corrispondere a quanto stabilito all'art. 107 del R.E.

**2. Annessi rustici**

È ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici. La loro costruzione è consentita se non supera un rapporto percentuale tra la superficie lorda di pavimento degli annessi rustici, ivi compresi gli esistenti, e la superficie del fondo rustico, pari a:

- 2,0% per le aziende con una superficie compresa tra 0,5 e 3,0 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a 350 m<sup>2</sup>;
- 1,5% per le aziende con una superficie compresa tra 3,0 e 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a 750 m<sup>2</sup>;
- 0,75% per le aziende con una superficie maggiore di 10 ha., con una superficie lorda di pavimento non superiore a 1.200 m<sup>2</sup>;

Tali limiti possono essere superati, fino a raggiungere il rapporto del 5 % della superficie del fondo, solo successivamente all'approvazione da parte della C.E.C. di un P.S.A, di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A., redatto da un tecnico abilitato, laureato in agronomia, che giustifichi le speciali esigenze dell'azienda agricola o, qualora sussistano le condizioni, con le modalità di cui al secondo comma dell'art. 6 della L.R. 24/85.

**art. 49 SOTTOZONA E4**  
**Centro rurale**

È definita tale quella parte del territorio agricolo comunale che, caratterizzata da preesistenze insediative, è utilizzabile per l'organizzazione di centri rurali.

Nell'ambito di questa sottozona vige quanto disposto al precedente art. 46, modificato e integrato limitatamente a quanto prescritto per le unità funzionali di seguito descritte.

**1. Case di abitazione agricole e non**

**1.1. Nuove costruzioni**

È consentita la costruzione di nuove case di abitazione a completamento delle possibilità edificatorie esistenti nei lotti già edificati e catastalmente esistenti alla data di adozione del presente piano, nonché nei lotti liberi compresi nei perimetri di zona, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di seguito descritti.

- Tipi edilizi consentiti: casa di abitazione rurale isolata, casa di abitazione rurale abbinata, casa a schiera, edificio in linea ( se polifunzionale).
- Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Dimensione minima del lotto: 1.200 m<sup>2</sup>
- Volume massimo consentito: 800 m<sup>3</sup> per ogni singolo lotto catastale.
- Numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a 7,00 ml. Nel caso di edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (ml. 7,00).
- Superficie coperta: non può essere superiore al 20% della superficie fondiaria, fatte salve le case a schiera e gli edifici in linea per i quali è ammesso il 30%.
- Distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml.

Un distacco inferiore è consentito qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano a una distanza inferiore a ml. 6,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di ml. 6,00 dal confine di proprietà e un distacco tra i fabbricati non inferiore a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00 in caso di pareti o parti di pareti che non si fronteggiano. È ammessa l'edificazione in aderenza ad altro edificio esistente.

- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a 6,00 ml., o a confine per le murature in aderenza, in caso di nuove costruzioni e di ampliamenti; non inferiore a 6,00 ml., quando non in corrispondenza delle murature preesistenti, in caso di sopraelevazioni.
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore a 10,00 ml.

Le nuove case d'abitazione non possono essere cedute, frazionate e/o date in locazione prima di anni dieci dalla data di rilascio del certificato di abitabilità.

### **1.2. Adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2.70.**

È sempre consentito, con esclusione dei garage, delle cantine, dei depositi nel rispetto della volumetria autorizzabile di legge. Non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, anche se comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a 7,00 ml.

### **1.3. Ampliamenti**

Gli edifici aventi un volume complessivo inferiore a 800 m<sup>3</sup>, che hanno superato l'indice di fabbricabilità fondiaria del lotto di loro pertinenza, possono essere ampliati nel limite massimo del 20% del volume ammesso alla data di adozione del presente P.R.G., per un massimo di 30 m<sup>3</sup>.

### **1.4. Garage, spazi e volumi accessori**

Devono essere previsti all'interno delle nuove costruzioni e devono comunque essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale. Nelle nuove costruzioni non sono ammessi garage sotterranei o parzialmente interrati.

### **1.5. Attività commerciali e artigianali di servizio**

Possono essere insediate al piano terreno degli edifici residenziali, purché compatibili con le loro caratteristiche tipologiche. Tali attività non possono comunque avere una superficie utile complessiva superiore a 100 m<sup>2</sup> e devono essere dotate di aree a parcheggio aventi una superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 0,80/m<sup>2</sup> di superficie lorda destinata ad attività commerciali o artigianali di servizio.

## **2. Annessi rustici**

### **2.1. Nuove costruzioni**

Non è consentita la costruzione di nuovi annessi rustici.

### **2.2. Cambiamento di destinazione d'uso**

Gli annessi rustici esistenti, salvo quelli organici alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola, possono essere riutilizzati sia per fini abitativi, sia per l'insediamento di attività artigianali di servizio all'agricoltura, purché nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche, formali e dei materiali utilizzati. Nel caso di insediamento di attività artigianali a servizio dell'agricoltura può essere ricavata una sola abitazione con superficie lorda complessiva non superiore a 150 m<sup>2</sup> e un'unità artigianale con superficie utile complessiva non superiore a 200 m<sup>2</sup>. L'unità artigianale deve essere dotata di aree a parcheggio aventi una superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 0,80/m<sup>2</sup> di superficie lorda destinata alla stessa.

Le abitazioni ottenute attraverso il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi rustici sono equiparate a nuove case di abitazione. Il cambiamento di destinazione d'uso può avere luogo qualora queste rispondano a quanto previsto al § 4.21 del precedente art. 46.

Gli annessi rustici riutilizzati per l'insediamento di attività artigianali sono equiparati agli analoghi nuovi edifici per attività di servizio all'agricoltura. Il cambiamento di destinazione d'uso può avere luogo qualora questi rispondano a quanto previsto al § 4.21 del precedente art. 46.

Negli annessi rustici riutilizzati per l'insediamento di attività artigianali non possono essere insediati laboratori inquinanti e attività insalubri di prima classe, di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D. 1265/34. Non possono essere altresì insediate quelle attività che, a giudizio del Dirigente responsabile, sentita la C.E., risultino in contrasto

con il carattere della zona.

### **2.3. Aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni ottenute a seguito della trasformazione d'uso di annessi rustici**

Le aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni ottenute a seguito della trasformazione d'uso di annessi rustici devono corrispondere a quanto previsto al § 4.5 del precedente art. 46.

### **2.4. Aree piantumate di pertinenza degli edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura ottenuti a seguito della trasformazione d'uso di annessi rustici**

Le aree piantumate di pertinenza degli edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura, ottenuti a seguito della trasformazione d'uso di annessi rustici, devono corrispondere a quanto previsto al § 4.11 del precedente art. 46.

### **2.5. Piantate e formazioni arboree lineari a corredo degli edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura ottenuti a seguito della trasformazione d'uso di annessi rustici**

Le piantate e formazioni arboree lineari a corredo degli edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura, ottenuti a seguito della trasformazione d'uso di annessi rustici, devono corrispondere a quanto previsto al § 4.12 del precedente art. 46.

## **3. Edifici per le attività artigianali di servizio all'agricoltura**

### **3.1. Nuove costruzioni**

Nuove costruzioni sono consentite purché nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di seguito descritti.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a 7,00 ml. Nel caso di edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita (ml. 7,00).
- Superficie coperta: non superiore al 20% della superficie fondiaria del lotto.
- Distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml. È ammessa l'edificazione in aderenza ad altro edificio esistente all'interno del lotto di pertinenza.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00 o a confine per le murature in aderenza, in caso di nuove costruzioni e negli ampliamenti; non inferiore a 10,00 ml., quando non in corrispondenza delle murature preesistenti, in caso di sopraelevazioni.
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore 10,00 ml.

### **3.2. Garage, spazi e volumi accessori**

Garage, spazi e volumi accessori devono essere previsti all'interno delle nuove costruzioni e devono comunque essere integrati, compositivamente e volumetricamente, all'edificio principale.

### **3.3. Piantate e formazioni arboree lineari a corredo degli edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura**

Le piantate e le formazioni arboree lineari a corredo degli edifici per attività artigianali di servizio all'agricoltura devono corrispondere a quanto previsto al § 4.12 del precedente art. 46.

## **art. 50 SOTTOZONA EA Zona agricola di elevato valore ambientale**

È definita zona agricola di elevato valore ambientale quella parte del territorio agricolo comunale, individuata nella tavole 13.1 e 13.3 del P.R.G. All'interno di questa zona ogni trasformazione è soggetta a quanto disposto agli artt. 14, 15, 21, 22, 29, 30, 31 delle presenti N.T.A.

Fino all'approvazione dello specifico Progetto Speciale di cui agli artt. 8 e 25 delle presenti N.T.A., gli edifici compresi all'interno di questa zona possono essere oggetto di soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di ristrutturazione.

Negli ambiti interessati dal Progetto Speciale sono ammessi i seguenti interventi trasformativi

### **1. Case di abitazione agricole e non**

Non è consentita la costruzione di nuove case di abitazione. Per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

**2. Annessi rustici e allevamenti zootecnici**

Non sono consentiti la costruzione di nuovi annessi rustici e l'ampliamento di quelli esistenti.

**3. Allevamenti zootecnici di tipo intensivo e/o industriale**

Non sono consentiti l'insediamento e la costruzione di nuovi allevamenti. Per quelli esistenti valgono le disposizioni di cui al § 4.6, penultimo comma, del precedente art. 50.

**4. Attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale per la prima lavorazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione propria**

Vale quanto, nel presente articolo, è previsto per gli annessi rustici.

**5. Ampliamenti edilizi**

Per le case di abitazione sono consentiti gli ampliamenti di cui all'art. 4 della L.R. 24/85; per gli annessi rustici non sono consentiti ampliamenti.

**6. Insediamenti industriali, artigianali, commerciali**

Non è consentito l'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali. Per quelle esistenti sono consentite le sole trasformazioni previste ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 3230 del 11.06.1991.

**art. 51 SOTTOZONA EAR****Edificio o insediamento di valore architettonico o storico-documentale da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85**

È definito insediamento di valore architettonico o storico-documentale da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 quella parte del territorio agricolo comunale all'interno della quale sorgono gli edifici o gli insediamenti rurali di valore architettonico o storico-documentale, descritti e censiti nell'Allegato C della presenti N.T.A., il cui recupero e la cui salvaguardia sono rilevanti per la tutela dei caratteri del paesaggio agrario.

Gli edifici e gli insediamenti di cui al precedente comma possono essere oggetto degli interventi previsti al primo comma dell'art. 10 della L.R. 24/85.

All'interno dell'area di pertinenza di ogni singolo edificio o di ogni singolo insediamento rurale, individuata dalle schede dell'Allegato C, non può essere prevista nessuna nuova costruzione di alcun tipo. Con la conversione degli annessi non più funzionali, di cui all'art.4 della L.R. 24/85 e s.m.i., viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento.

Per quanto riguarda le schede n. 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 80 - 81 - 84 - 89 - 90, si inseriscono in Z.T.O. specifiche come indicato in cartografia mantenendo inalterati i gradi di protezione.

**1. Attuazione del P.R.G.**

All'interno di questa sottozona le categorie e le modalità di intervento sono definite, per ogni edificio, nelle schede di cui all'Allegato C della presenti N.T.A.

In questa sottozona ogni intervento trasformativo, indipendentemente dal tipo, deve essere oggetto di un progetto corredato oltre che dalla documentazione di pertinenza, anche dagli elaborati previsti all'art. 6, § 3, del R.E.

In questa sottozona tutti i volumi, comunque legittimati, che non sono individuati negli elaborati grafici del P.R.G. e che non sono parte integrante di un edificio in quanto da esso disgiunti, possono essere demoliti e accorpati all'edificio stesso purché lo consenta la categoria di intervento applicata e l'accorpamento avvenga nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio, nonché dei distacchi e delle distanze previsti all'art. 52 del R.E.

Elementi architettonici quali colonne o pilastri, paraste o lesene, posti sui muri d'ambito e nei portici degli annessi rustici, costituiscono sempre oggetto di salvaguardia e recupero, qualunque siano le categorie di intervento previste. Porticati e intercolunni esistenti possono essere occlusi soltanto ricorrendo a tecnologie e a elementi che ne consentano la piena intelligibilità e possano essere rimossi senza costituire pregiudizio all'assetto statico e formale.

## 2. Categorie di intervento degli edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85

Gli edifici, in base ai gradi di protezione a essi attribuiti e descritti nelle schede di rilevamento di cui all'Allegato C delle presenti N.T.A., possono essere oggetto di interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ripristino.

Gli annessi rustici aventi G.P. 1 e G.P. 2, qualora non più funzionali alla conduzione del fondo, non precari e non aventi le caratteristiche di superfetazione, possono essere recuperati a fini residenziali purché ciò avvenga nel rispetto delle prescrizioni della sottozona in cui l'edificio è ubicato. Il recupero a fini residenziali è possibile, purché siano fatte salve le modalità di attuazione del P.R.G. sopra descritte e quanto di seguito prescritto.

- Nuovi collegamenti verticali e orizzontali interni possono essere predisposti senza alterare i caratteri formali e strutturali dell'edificio.
- I porticati, le aperture dei fienili e in genere gli interspazi esterni esistenti tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante finestre che rispettano la forma e la superficie dell'apertura stessa. È consentita l'apertura di finestre sul tetto senza tuttavia modificarne il profilo.
- I materiali con cui si eseguono tutte le opere, qualora non si possano utilizzare quelli esistenti originali, devono essere uguali a quelli usati in analoghe architetture coeve; in particolare, i pavimenti devono essere in cotto o in legno, la struttura del tetto e dei solai, ove costituisca elemento caratterizzante, deve essere in legno; i pilastri e le colonne in laterizio possono essere intonacati o trattati a vista.

### 2.1. Risanamento conservativo: Edifici con G.P.1

Il risanamento conservativo si applica agli edifici di particolare valore architettonico e storico documentale, anche contemporanei, che sono parte costitutiva consolidata del paesaggio agrario.

Gli edifici per i quali è previsto il risanamento conservativo possono essere oggetto degli interventi e delle opere di seguito descritti.

- Conservazione e ripristino delle facciate esterne e dei loro apparati decorativi (cornicioni, marcapiani, lesene, etc.), dei volumi esistenti, dei tetti con le inclinazioni e le sporgenze originarie.
- Conservazione e ripristino delle strutture verticali e orizzontali originarie. I solai possono essere sostituiti, purché non se ne modifichino la quota di calpestio, le tecniche costruttive e i materiali originari.
- Conservazione e ripristino dei percorsi verticali e orizzontali originali.
- Conservazione e ripristino, nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni originali, delle aperture delle facciate, anche in deroga alle norme igienico sanitarie.
- Conservazione e ripristino delle aperture originarie di accesso agli edifici al livello stradale.
- Conservazione degli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, etc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto, brolo, giardino.
- Aggregazione di unità abitative adiacenti troppo piccole o suddivisione di unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e strutturali dell'edificio oggetto dell'intervento.
- Utilizzazione di soffitte e di sottotetti, purché questo non alteri, anche parzialmente, il profilo di fabbrica e avvenga nel rispetto delle prescrizioni **di cui all'art. 96 del R.E.**
- Inserimento di scale secondarie e di altri impianti tecnologici che non compromettono i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio, con l'esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti.
- Inserimento di servizi igienici illuminati artificialmente e con ventilazione forzata o di angoli di cottura posti in nicchia all'interno di locali dotati di illuminazione e aerazione naturale. Per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati, qualora sia necessario rispettare la struttura dell'edificio.
- Conservazione e ripristino degli infissi originari, che possono essere sostituiti con altri di analogo materiale e di analoga forma.
- Conservazione e ripristino degli intonaci, che possono essere eseguiti con malte e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature devono essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili.
- Utilizzazione di un'altezza media dei vani abitabili pari a 2,40 ml. Di conseguenza è escluso l'uso abitabile dei locali nei quali non è raggiungibile questa altezza minima, fatto salvo quanto previsto dal R.E.
- Eliminazione delle superfetazioni, dei poggiosi e in genere delle sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse architettonico.
- divieto di mantenere terrazze o poggiosi aggiunti, nonché di costruirne di nuovi.

### 2.2. Ristrutturazione con conservazione e/o con ripristino tipologico: Edifici con G.P. 2.

La ristrutturazione con conservazione e/o con ripristino tipologico si applica agli edifici che sono testimonianza della cultura materiale del territorio e che sono parte costitutiva e consolidata del paesaggio agrario.

Gli edifici per i quali è prevista la ristrutturazione con conservazione e/o con ripristino tipologico possono essere oggetto degli interventi e delle opere di seguito descritti.

- Adeguamento delle altezze interne dei vani a quelle minime abitabili e conseguente traslazione dei solai esistenti. Al fine di salvaguardare i caratteri delle facciate è consentita la possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili pari a 2,40 ml., fatto salvo quanto previsto dal R.E.
- Ricostruzione delle parti per le quali il degrado statico e/o dei materiali evidenzia impossibilità di recupero. In tale caso gli interventi di ricostruzione devono prevedere il ripristino delle facciate originarie, degli andamenti delle pendenze e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'apparato decorativo (cornicioni, riquadrature delle forometrie, lesene, etc.). Tali interventi devono attenersi alle prescrizioni di cui al successivo § 3 del presente articolo.
- Modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari.
- L'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di aerazione e ventilazione forzata.

È obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni e, in genere, delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse architettonico o che contrastano con i caratteri originari degli edifici.

È fatto esplicito divieto di mantenere terrazze e poggiali aggiunti al corpo originario e di costruirne di nuovi.

### **2.3. Ristrutturazione con riqualificazione architettonica, ampliamento, demolizione totale o parziale, con o senza ricostruzione: Edifici con G.P. 3**

La ristrutturazione con riqualificazione architettonica, ampliamento, demolizione totale o parziale, con o senza ricostruzione, si applica agli edifici di seguito descritti.

- Edifici e corpi di fabbrica di recente costruzione, isolati o posti in aderenza a edifici aventi G.P. 1 e/o G.P. 2.
- Edifici e corpi di fabbrica - facenti parte di unità insediative agricole e funzionali alla residenza o alla produzione agricola - i cui caratteri contrastano con quelli del paesaggio agrario o degli edifici a essi circostanti o ai quali sono funzionali.

Gli edifici aventi G.P.3, se regolarmente autorizzati o comunque in regola ai sensi della L. 47/85, possono essere oggetto degli interventi e delle opere di seguito descritti.

- Ordinaria manutenzione.
- Ampliamento, che può avvenire secondo le modalità di seguito descritte.

#### 1. Edifici in linea con tetto a due falde.

In senso longitudinale: l'ampliamento è consentito proseguendo lo schema strutturale e stereometrico dell'edificio da ampliarsi e secondo misure multiple del modulo costruttivo di base.

In senso trasversale: l'ampliamento è consentito a mezzo di corpi aggiunti in posizione retrostante al fronte principale. Detti corpi possono essere coperti con tetti a falda unica, in proseguimento o a quota più bassa, ma in ogni caso con la medesima pendenza del tetto originario.

#### 2. Edifici a blocco con tetti a quattro falde.

In senso longitudinale: l'ampliamento è consentito con uno o due corpi laterali, di altezza ridotta e coperti con tetto a due o a tre falde, oppure con uno o due elementi aggiunti della stessa altezza del corpo principale, coperti con tetto a tre falde, in diretta prosecuzione dell'esistente.

In senso trasversale: l'ampliamento è consentito a mezzo di corpo o di corpi aggiunti alle fronti principali, coperti con tetto a una falda avente la stessa pendenza dell'esistente, o con tetto a tre falde, se l'ampliamento è ragionevolmente centralizzato rispetto al corpo principale.

- Demolizione totale con ricostruzione. In caso di demolizione totale con ricostruzione l'edificio che ne deriva deve avere una destinazione d'uso consentita e può avere un volume corrispondente, ma non superiore a quello dell'edificio demolito. In modo specifico, se la demolizione interessa corpi di fabbrica posti in aderenza a edifici aventi G.P. 1 o facenti parte di unità insediative complesse, il nuovo edificio deve essere del tutto autonomo rispetto alle altre fabbriche. Se la demolizione interessa corpi di fabbrica posti in aderenza a edifici aventi G.P. 2, la ricostruzione può avvenire in aderenza agli edifici preesistenti.

- Demolizione parziale o ristrutturazione dell'involucro esterno e del tetto e loro eventuale ricostruzione sulla base delle prescrizioni di cui al successivo punto.

Gli elementi, i materiali costruttivi e di finitura degli edifici o di loro parti devono corrispondere a quanto prescritto al successivo § 3.

### 3. Materiali costruttivi e di finitura

Per ogni intervento di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché per quanto previsto al § 2, 2.1, 2.2, 2.3 del presente articolo e per gli ampliamenti eventualmente consentiti, deve essere osservato quanto di seguito prescritto.

#### 3.1. Intonaci e finiture delle opere murarie

Le pareti esterne degli edifici, siano esse prospettanti sulla pubblica o all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione. La finitura di tali pareti deve essere eseguita secondo le modalità di seguito descritte.

- Intonaco in malta di calce, tinteggiato a tempera o con terre naturali nelle tonalità delle terre rosse, gialle, dei grigi e dei bianchi.
- Intonaco in malta di calce e coccio pesto.
- Intonaco in malta di calce finito con grassello o marmorino, nelle tonalità sopradescritte.
- Sono esclusi gli intonaci plastici e le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, di ceramica, etc.).
- Le murature in laterizio "faccia a vista" devono essere eseguite solo con giunti o fughe a "filo di parete" o "rasate".
- L'uso di rivestimenti in pietra di uso locale può essere consentito ove preesistente e nelle nuove costruzioni.
- È vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale.

#### 3.2. Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

I pianerottoli e i gradini di scale esterne al fabbricato devono essere in pietra di uso locale o in elementi in cotto.

#### 3.3. Cornicioni e manti di copertura

I cornicioni possono essere in pietra, in cotto e/o intonacati (modanati semplicemente).

Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi). Per manti esistenti, di natura diversa, è ammessa la riparazione nel caso in cui l'intervento non superi il 30% della superficie del coperto; in caso contrario, il rifacimento del coperto deve essere effettuato esclusivamente con coppi in cotto.

Le pendenze non devono superare l'inclinazione massima del 35% e devono essere, di norma, a due falde per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale, a due falde o a padiglione nelle costruzioni isolate.

#### 3.4. Canali di gronda e pluviali

Le grondaie e i pluviali, se a vista, devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame a vista, oppure tinteggiati, in armonia con i colori della facciata. Sono vietati le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

#### 3.5. Comignoli

Non sono ammessi comignoli in eternit o in altro materiale che non sia consono alle caratteristiche costruttive dell'edilizia rurale

I comignoli prefabbricati devono essere rivestiti in laterizio o eventualmente intonacati e devono concludersi utilizzando elementi di grande semplicità o, comunque, rispondenti alle modalità costruttive proprie della tradizione locale.

#### 3.6. Decorazioni murarie

Sono prescritti la conservazione e il restauro degli apparati decorativi, qualora abbiano valore estetico o contribuiscano a definire i caratteri stilistici e architettonici dell'edificio.

#### 3.7. Forometria degli edifici

Negli edifici che conservano del tutto o in parte i caratteri originari, le dimensioni dei fori architettonici delle finestre devono attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti; qualora queste non siano rilevabili o siano state palesemente modificate, la dimensione delle aperture deve attenersi a quella degli edifici contermini più rappresentativi.

Per i portoncini di ingresso valgono i limiti dimensionali, in larghezza, posti per le finestre; essi possono essere ampliati, secondo le esigenze funzionali, per la formazione di portoni (passi carrai).

#### 3.8. Stipiti di porte e finestre

Stipiti e porte di finestre, se in pietra, devono essere in pietra di uso locale e non possono sporgere oltre cm. 4 dal filo esterno delle superficie muraria.

Le riquadrature di porte e finestre possono essere eseguite secondo la tecnica tradizionale di accentuazione degli intonaci e/o con la coloritura degli stessi.

#### 3.9. Davanzali

I davanzali, se in pietra, devono essere realizzati in lastre di pietra di uso locale e non

possono sporgere oltre cm. 9 dal filo esterno della superficie muraria.

### **3.10. Serramenti**

I serramenti devono essere preferibilmente in legno, verniciati con colori coprenti nelle tonalità del bianco e del grigio, oppure in legno naturale opportunamente trattato. Se in metallo, devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti nelle tonalità del bianco e del grigio, oppure in acciaio ossidato. L'acciaio ossidato è ammesso solo al piano terreno.

Sono vietati i serramenti in alluminio (o leghe similari) anodizzato naturale e/o dorato e comunque in tutte le colorazioni e i trattamenti brillanti.

È prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali le imposte, gli oscuri alla veneta e le gelosie in legno pieno. Sono vietati gli oscuri e i serramenti in perlinato di qualsiasi tipo o in materiale plastico.

Gli oscuri devono essere realizzati secondo le modalità di seguito descritte.

a) In legno con corpo e scandola chiodati e ribattuti, entrambi con spessore minimo di mm. 25 in origine, in abete o larice.

b) In tavole massicce o in multistrato di legno incollato con resine fenoliche, di spessore non inferiore a 40 mm., con apertura a libro e cerniere di tipo piano non lavorato.

Entrambi i tipi di oscuri devono essere tinteggiati in tutte le loro parti, ivi comprese le cerniere, con vernice coprente nelle tonalità verde scuro, marrone, rosso scuro o grigio.

### **3.11. Portoni e portoncini**

Portoni e portoncini devono essere in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati con colori coprenti nelle stesse tonalità previste per le imposte o gli oscuri alla veneta, oppure in legno naturale opportunamente trattato.

Sono vietati portoncini costituiti interamente o, in parte, da elementi cromati, anodizzati o similari.

### **3.12. Opere in ferro**

È ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre per poggiali e di inferriate per sopraluci di portoni e portoncini. Tali opere devono essere di grande semplicità ed eseguite con tecnologie tradizionali.

### **3.13. Pavimentazioni esterne**

Le pavimentazioni esterne agli edifici devono essere realizzati in cubetti di porfido, in acciottolato o, preferibilmente, in pietra di uso locale posta in opera con elementi dalle forme geometriche regolari, posizionati "a correre" o secondo altre composizioni geometriche semplici eseguite a regola d'arte in cui possono apparire più tipi di pietra alternati anche a superfici in acciottolato o in cubetti di porfido. Non sono ammesse pavimentazioni in lastre irregolari a opera incerta.

Sono altresì ammessi quadroni in c.a. finiti a graniglia lavata o pavimentazioni in cotto.

## **4. Destinazioni d'uso**

Gli edifici e le unità insediative agricole di cui al presente articolo possono essere utilizzati anche per destinazioni d'uso diverse da quelle originali, purché questo consenta la loro conservazione e valorizzazione. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di seguito descritte.

a) Residenza.

b) Attività agrituristiche (con ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, etc.).

c) <sup>4</sup>

d) <sup>4</sup>

e) Atelier d'artigianato (restauro di oggetti d'uso, di mobili, etc.), laboratori per la produzione di ceramiche, di vetri e ferri artistici, studi professionali.

f) <sup>4</sup>

Nel caso di utilizzazione a fini residenziali è consentita la formazione di attrezzature sportive e per il tempo libero connesse alla residenza stessa quali: campo da tennis, elementi di arredo degli spazi verdi.

<sup>4</sup> Stralciato ai sensi della D.G.R.V. 20. 04. 1999, n. 1235.

## CAPITOLO VIII

### ZONE OMOGENEE F: PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINATE AI SERVIZI E ALLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, ALL'ISTRUZIONE, AL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E A PARCO

**art. 52      ZONE F**  
**Zone per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico**

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature di interesse collettivo, pubbliche o di uso pubblico.

**1. Attuazione del P.R.G.**

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

La realizzazione degli interventi trasformativi è di competenza degli Enti Pubblici preposti. L'Amministrazione Comunale può, tuttavia, consentire a privati la realizzazione delle attrezzature previste, subordinandola alla stipula di una convenzione che ne garantisca l'uso pubblico.

Nel caso di intervento realizzato da privati devono essere rispettati gli indici e i parametri urbanistici sotto indicati.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a 5,00 ml.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 5,00 per le strade fino a ml. 8,00 di larghezza; a ml. 7,50 per le strade con larghezza compresa tra ml. 8,00 e 15,00 ml., fatti salvi gli eventuali allineamenti esistenti o previsti, nei casi di ampliamento.
- Distanza minima tra i fabbricati: non inferiore a 10,00 ml.

Per gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia; fanno eccezione gli edifici per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione.

All'interno delle Zone F gli interventi trasformativi devono attuarsi nel rispetto delle destinazioni previste. Qualora le singole zone non vengano utilizzate nella loro interezza, le parti restanti possono essere utilizzate per la realizzazione di attrezzature e servizi diversi da quelli previsti.

Le Zone F non possono essere utilizzate per insediamenti residenziali, fatte salve le abitazioni per il personale di sorveglianza delle attrezzature stesse.

**art. 53      SOTTOZONA F1**  
**Zona per attrezzature per l'istruzione**

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, etc., oltre all'eventuale abitazione per il custode.

Nell'ambito della sottozona di cui al titolo, sono ammesse le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, etc.

**1. Parametri urbanistici**

- Rapporto massimo di copertura: non superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti, al 30% per le attrezzature di progetto.
- Altezza massima: non superiore a 10,00 ml., salvo esigenze particolari e documentate.

**art. 54      SOTTOZONA F2**  
**Zona per attrezzature di interesse comune**

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, sanitarie, assistenziali, religiose, uffici pubblici, etc.

**1. Parametri urbanistici**

- Rapporto massimo di copertura: non superiore al 50% della superficie fondiaria.
- Altezza massima: non superiore a 10,00 ml., salvo esigenze particolari e documentate.
- Distanza minima dai confini: vedi art. 52 del R.E.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: vedi art. 52 del R.E.

**art. 54bis SOTTOZONA F2/1<sup>5</sup>****Zona per attrezzature di interesse comune**

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature sociali, anche destinate ad attività lavorative, a servizi residenziali riabilitativi, etc., allestite con serre, orti, aree per la ricreazione nel verde e piantumazioni con adeguato posizionamento.

**1. Parametri urbanistici**

- Rapporto massimo di copertura: non superiore al 20% della superficie fondiaria.
- Altezza massima: non superiore a 8,00 ml., salvo esigenze particolari e documentate.
- Distanza minima dai confini: vedi art. 52 del R.E.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: vedi art. 52 del R.E.

**art. 55 SOTTOZONA F3/1****Zona a verde pubblico attrezzato**

Comprende le parti del territorio comunale piantumate, allestite con attrezzature destinate al gioco dei bambini e alla ricreazione nel verde.

In questa sottozona è vietata qualsiasi costruzione, fatte salve le costruzioni strettamente connesse alle funzioni della zona (impianti per il gioco, attrezzature di ristoro, ricreative e culturali, etc.).

Le attrezzature devono rispettare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**1. Attuazione del P.R.G.**

La realizzazione delle Zone F3/1 è di competenza comunale e in subordine privata se convenzionata. La gestione da parte di privati di tali zone è subordinata alla stipula di un'apposita convenzione con l'Ente Pubblico.

L'attuazione di queste zone deve avvenire sulla base di progetti atti a definire il sistema del verde, descrivendone i tipi di piantumazioni, il loro posizionamento, il trattamento degli spazi scoperti, il posizionamento dei percorsi e degli spazi di sosta, le attrezzature e le modalità di formazione degli spazi lastricati, le reti di illuminazione, comprensive di una descrizione dei corpi illuminati, e le reti di irrigazione.

I progetti devono inoltre contenere, nel caso di formazione di volumi per le destinazioni d'uso consentite, gli esecutivi per la loro realizzazione.

**art. 56 SOTTOZONA F3/2****Zona per il verde pubblico attrezzato di decoro stradale e/o posto lungo i corsi d'acqua**

Comprende quella parte del territorio comunale, opportunamente individuata negli elaborati grafici del P.R.G., posta lungo il corso dei canali, che assume il carattere di verde pubblico attrezzato per la sosta e il tempo libero.

L'attuazione di queste sottozone deve avvenire sulla base di progetti atti a definire il sistema del verde, descrivendone i tipi di piantumazioni, il loro posizionamento, il trattamento degli spazi scoperti, il posizionamento di percorsi pedonali e ciclabili nonché degli spazi di sosta e delle attrezzature, etc.

---

<sup>5</sup> Articolo introdotto con variante parziale n. 8/2005 adottata con delibera di C.C. n. 11 in data 24 febbraio '05

**art. 57      SOTTOZONA F3/3**  
**Zona per attrezzature sportive**

Comprende la parte del territorio comunale destinata all'installazione di impianti sportivi e di altre attrezzature per il tempo libero.

In questa sottozona sono ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti (locali di ristoro, eventuali sedi di associazioni sportive da ricavarsi all'interno degli edifici esistenti, ivi compresi gli alloggi per il personale di custodia per un massimo di 500 m<sup>3</sup>, i locali adibiti a servizi igienici, gli spogliatoi e le docce, etc.).

La capacità edificatoria dei locali di ristoro o dei locali destinati a sedi di associazioni sportive e residenza per il personale di custodia è determinata caso per caso, conformemente alle caratteristiche delle opere da attuare, ma non deve mai essere superiore all'indice fondiario di 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie di riferimento per la determinazione dell'indice fondiario da applicare non è riferita alle singole proprietà, bensì alla dimensione complessiva dell'area, come individuata nella cartografia del P.R.G.

I distacchi devono essere conformi a quanto stabilito per le Zone C2.

**1. Parametri urbanistici**

- Altezza massima: 8,00 ml., salvo diverse e documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti.
- Superficie dei parcheggi primari: non inferiore al 10% dell'area di intervento, in aggiunta agli standard relativi alle attività commerciali.

**art. 58      SOTTOZONA F4**  
**Zona per attrezzature tecnologiche**

Le zone per le attrezzature tecnologiche devono essere individuate all'interno dei diversi ambiti urbani oggetto di S.U.A. All'interno di tali zone possono essere realizzate le opere necessarie al funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse possono altresì essere realizzati depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine telefoniche e per l'energia elettrica, depositi, magazzini, officine, etc., previa verifica di compatibilità igienico-sanitaria con le Z.T.O. adiacenti.

La distanza e il distacco dai confini e dai fabbricati devono essere rispettivamente non inferiori a ml. 5,00 ed a 10,00 ml. Distanze maggiori possono essere definite in relazione alle specifiche caratteristiche delle diverse attrezzature tecnologiche.

È consentita la sopraelevazione o la sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopra citate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.

**art. 59      SOTTOZONA F5**  
**Zona per i parcheggi**

Comprende quella parte del territorio comunale vincolata alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli e delle persone. Le modalità di esecuzione dei parcheggi sono definite all'art. 72 del R.E.

**art. 60      SOTTOZONA F6**  
**Zona cimiteriale**

Comprende quella parte del territorio comunale destinata alle attrezzature cimiteriali.

In questa zona ogni intervento deve essere conforme ai requisiti di legge in materia di polizia mortuaria.

Oltre tali aree si estende la fascia di rispetto, definita negli elaborati grafici del P.R.G. e richiamata al § 3 del precedente art. 19.



**art. 67      IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI**

È consentita la costruzione di impianti sportivi privati a esclusivo servizio della residenza o di attività commerciali e turistiche.

Nelle zone agricole gli impianti sportivi devono essere ricavati nell'area di stretta pertinenza dell'edificio principale, entro il limite dell'aggregato abitativo (sono escluse le piscine).

Devono essere rispettate e le distanze previste per le singole zone.

La loro costruzione è subordinata al rilascio di concessione.

---

## CAPITOLO X

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### **art. 68 ABROGAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE**

Con l'approvazione del presente P.R.G. decadono tutti gli strumenti urbanistici comunali in contrasto con esso.

#### **art. 69 VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ**

I vincoli di inedificabilità gravanti sulla Zona Omogenea E, e relative sottozone, connessi a licenze edilizie o concessioni a edificare già rilasciate, rimangono confermati qualora il P.R.G. non preveda una diversa destinazione per detta Zona e relative sottozone.

#### **art. 70 CONCESSIONI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.R.G.**

Con l'approvazione del P.R.G., decadono le concessioni in contrasto con le previsioni dello stesso, fatte salve le concessioni le cui opere sono iniziate precedentemente e vengono completate entro tre anni dal loro inizio.

#### **art. 71 FRAZIONAMENTI**

Qualora un'area interna a una zona omogenea, sulla quale insistono delle costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area a essi asservita deve rispettare gli indici e i vincoli di zona.

#### **art. 72 MANUFATTI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.**

I manufatti esistenti, in contrasto con quanto previsto dal presente P.R.G., possono essere adeguati a quanto disposto dal P.R.G. stesso.

#### **art. 73 DEROGHE**

Eventuali deroghe sono previste esclusivamente ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85.

#### **art. 74 MISURE DI SALVAGUARDIA**

Il presente P.R.G. e le presenti N.T.A., rendono obbligatoria l'applicazione delle normali misure di salvaguardia, secondo quanto disposto all'art. 71 della L.R. 61/85, a partire dalla data della loro adozione.









**DATI RELATIVI AGLI INVESTIMENTI SPECIFICI PER LA PRODUZIONE DI CARNI SUINE**

3.4

1. Importo degli investimenti specifici: Euro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. La concessione dell'aiuto provocherà un aumento della Capacità di produzione	SI	NO
3. Capacità totale dell'azienda dopo la realizzazione degli interventi (espressa in equivalente posti per suini all'ingrasso): Euro _____		

## ALLEGATO

Individuazione servizi ed impianti di interesse comune

### **A) AREE PER L'ISTRUZIONE**

- 1 asilo nido
- 2 scuola materna
- 3 scuola elementare
- 4 scuola dell'obbligo

### **B) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

#### **ISTITUZIONI RELIGIOSE**

- 9 chiese
- 10 centri religiosi e dipendenze

#### **ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE**

- 15 biblioteca
- 16 centro culturale
- 19 associazioni e partiti politici

#### **ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ETC.**

- 25 area per manifestazioni e spettacolo all'aperto

#### **ISTITUZIONI ASSISTENZIALI**

- 28 centri soggiorno e riabilitazione

#### **ISTITUZIONI SANITARIE**

- 30 farmacia
- 32 centro sanitario poliambulatoriale
- 33 case di cura

#### **SERVIZI AMMINISTRATIVI**

- 37 municipio
- 39 uffici pubblici in genere
- 40 banche, sportelli bancari

#### **SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA**

- 43 carabinieri
- 50 polizia urbana

#### **SERVIZI TELECOMUNICAZIONI**

- 52 ufficio postale
- 54 impianti telefonici

#### **SERVIZI COMMERCIALI**

- 58 centro vendita o supermarket
- 59 mercato
- 60 attrezzature collettive a servizio dell'industria e dell'artigianato

#### **SERVIZI TECNOLOGICI**

- 63 impianti idrici, gas e tecnologici in genere
- 64 impianti ENEL
- 67 impianti depurazione
- 71 magazzini comunali
- 72 ecocentro

#### **ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO**

- 75 stazione rifornimento e servizio

### **C) AREE PER ATTREZZATURE PER IL GIOCO E LO SPORT ED A PARCO**

- 82 area gioco bambini
- 83 giardino pubblico di quartiere
- 84 impianti sportivi di base
- 85 impianti sportivi agonistici
- 86 parco urbano
- 88 campi da tennis
- 89 piscine

### **D) AREE PER PARCHEGGI**

- 91 percorsi attrezzati
- 92 aree per parcheggi
- 98 area a parcheggio attrezzato per sosta dei nomadi