



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VICENZA
COMUNE DI MONTEGALDELLA

ELABORATO
NTA

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

art. 50, co. 4, lett. l) e commi 6, 7 e 8 della L.R. 61/85

Allineamento delle Norme Tecniche di Attuazione a
precedenti varianti allo strumento urbanistico

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo definitivo

APPROVAZIONE
DCC N.....DEL.....

ADOZIONE
DCC N.....DEL.....

OTTOBRE 2024

COMUNE DI MONTEGALDELLA
Sindaco
Ciro Piccoli

Segretario Comunale
dott. Alban Marco

Ufficio Tecnico
arch. Davide Calore
Pier Giorgio Tonnini



REGIONE VENETO.....	3
I° PARTE PRIMA: NORME GENERALI.....	4
Articolo1 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE.....	4
Articolo 2 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	4
Articolo 3 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI	4
Articolo 4 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO	5
Articolo 5 - IL COMPARTO EDIFICATORIO.....	5
Articolo 6 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO.....	6
Articolo 7 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE.....	6
Articolo 8 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE	7
Articolo 9 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI	7
Articolo 10 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	7
Articolo 11 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	8
Articolo 12 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA DEI PRIVATI.....	9
Articolo 13 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	9
Articolo 14 - AGEVOLAZIONI CREDITIZIE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO.....	9
Articolo 15 - LOTTIZZAZIONI.....	10
Articolo 16 - NORME PER LA REDAZIONE	10
Articolo 17- APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE.....	11
Articolo 18- I DISTRETTI DI LOTTIZZAZIONE	11
Articolo 19 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO	12
Articolo 20 - IL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ED IL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	12
Articolo 21 - L'INTERVENTO DIRETTO.....	13
Articolo 22- COSTRUZIONI IN ADERENZA.....	13
Articolo 23- DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI	13
Articolo 24 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITA' (Prescrizioni contenute nella DGR 436 del 23102/2010).....	14
PARTE SESTA DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI STRALCIATO.....	16
TITOLO 1° DISPOSIZIONI TRANSITORIE STRALCIATO	16
PARTE SECONDA: DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE	17
TITOLO I COORDINAMENTO URBANISTICO	17
Articolo 25- DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA	17
Articolo 26– ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	17
Articolo 27-ZONE RESIDENZIALI	17
Articolo 28- PARTI A) AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE	18
Articolo 29- ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.....	19
Articolo 30– B Residenziale di completamento con tutela di verde privato privo di edificabilità (ai sensi L.R. 04/2015, art. 7)	20



Articolo 31- ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ZONA "C"	20
Articolo 32- ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE ZONA D1INDUSTRIALE ED A RTIGIANALE	26
ZONA 02 ARTIGIANALE DI ESPANSIONE	27
Articolo 33 Z.T.O. "E" RURALI.....	29
ZONE "E2-1": AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA	37
ZONE "E2-2" AGRICOLA DI LIMITATA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA	39
Articolo 34 – Z.T.O. “E – Agricola priva di edificabilità ai sensi L.R. 04/2015, art. 7	41
Articolo 35 - PAESAGGIO AGRARIO	41
ZONE "E -Ta" AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE	43
Articolo 36 - Z.T.O. F AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E INTERESSE PUBBLICO SULLA BASE DELLE INDICAZIONI RISULTANTI DAL PIANO REGOLATORE GENERALE	44
Articolo 37 - Z.T.O. F3 = VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO	44
Articolo 38 - F4 =Parcheggi	45
Articolo 39 - FASCE DI RISPETTO	46
Articolo 40 – ZONE DI TUTELA	46
Articolo 41 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITÀ IGIENICHE	47
Articolo 42-ATTIVITÀ' PRODUTTIVE FUORI ZONA	47
PARTE TERZA GLI EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE- ARCHITETTONICO	48
Articolo 43- LE NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI	48
Articolo 44 – GRADI DI PROTEZIONE.....	49
Articolo 45-TIPI DI INTERVENTO.....	51



REGIONE VENETO

COMUNE DI MONTEGALDELLA

PROVINCIA DI VICENZA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



I° PARTE PRIMA: NORME GENERALI

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo1 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

1. Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.
2. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.
3. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di Piano Regolatore Generale indicate e previste dalle presenti norme.

Articolo 2 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il Piano Regolatore Generale è attuato mediante:
 - a. i Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.E);
 - b. i Piani di Lottizzazione (P.d.l.) di iniziativa sia privata che pubblica (lottizzazione d'ufficio);
 - c. i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ai sensi della Legge 18.4.1962 N° 167 e successive modifiche;
 - d. i Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art.27 Legge 22.10.1971 N° 865;
 - e. i Piani di Recupero, previsti dall'art. 28 della Legge 5.8.1978 N° 457
 - f. il rilascio di concessioni edificatorie singole (intervento diretto).
2. All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale, il Comune potrà con deliberazione consiliare fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario" a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate nel successivo articolo.
3. Alle aree espropriate ai sensi dell'art. 13 c. 6° della Legge N° 10 del 1977 citata, vanno attribuite le destinazioni previste dalla Legge regionale N° 61 in data 27.10.1977 e successive modifiche.

Articolo 3 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti (o Piani) attuativi di cui alle lettere a) e b) del precedente articolo hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Essi dovranno indicare:

- a. la distribuzione delle superfici edificabili, di quelle destinate ad usi pubblici, ad attività speciali, sia di carattere privato che pubblico;
- b. il tracciato e le caratteristiche tipologie, (sezioni, parcheggi) della viabilità principale;
- c. l'involucro spaziale entro il quale dovrà svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;
- d. la suddivisione in aree di edificazione e la distribuzione delle quantità di edificazione;
- e. i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica, in esecuzione della prescrizione di zona. del Piano Regolatore Generale;
- f. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei costi relativi;
- g. computo degli standards urbanistici in relazione alle quantità di edificazione previste;



- h. il completo rilievo delle piante esistenti "nell'area di intervento";
- i. i Piani Particolareggiati di esecuzione, inoltre, dovranno contenere la delimitazione dei comparti edificatori (art. 23 L.U.).

Articolo 4 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Il Piano Particolareggiato di esecuzione (P.p.E.) è regolato dagli artt. da 13 ss. L.U. e costituisce il normale strumento attuativo del Piano Regolatore Generale ad iniziativa del Comune; ciascun Piano Particolareggiato di esecuzione deve estendersi all'intera "area di intervento" in cui viene suddivisa la relativa zona territoriale omogenea del Piano Regolatore Generale.
2. L'ingiunzione ai proprietari di cui al c. 1 dell'art. 20 L.U. sarà dal Sindaco formulata in una con la notifica del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione di cui all'art. 16 c. 10 L.U.; il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione non potrà essere superiore a 60 giorni; ove nel detto termine non pervenga al Sindaco la detta dichiarazione lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti ad eseguire i lavori previsti dal Piano Particolareggiato di esecuzione entro il termine minimo di 60 giorni.
3. Tutte le notifiche sono effettuate a mezzo dei Messi Comunali e, nel caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali potrà essere effettuata col rito degli irreperibili (art. 143 Cod. Proc. Civ.).
4. Decorso il termine fissato con la diffida di cui al c. 3 - salvo sua proroga da concedersi con deliberazione consiliare - senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del Consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto.
5. Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali che risultino dismesse, per le quali l'approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione equivale a formale declassificazione, a valere ai sensi e per, gli effetti di cui all'art. 12 della Legge 12.2.1958 N° 126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finite secondo i criteri stabiliti dall'art. 946 Cod.Civ. ed il relativo prezzo determinato ai sensi degli artt. 63 e 60 della Legge 25.6.1865 N° 2359. Con la prima ingiunzione di cui a c.3 del presente articolo, il Sindaco formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui agli art. 946 C.C., nello stesso termine ivi fissato; l'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile; in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 L.U.

Articolo 5 - IL COMPARTO EDIFICATORIO

1. Tutti i "lotti edificabili" in cui il Piano Particolareggiato di esecuzione è suddiviso ai sensi dell'art.13 punto 4 L.U., devono essere costituiti in comparto edificatorio ai sensi degli artt. 23 L.U. e 870 Cod. Civ.; la relativa campitura all'interno del Piano Particolareggiato di esecuzione equivale a formale "declaratoria di comparto". A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzione della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto, prevista dal Piano Particolareggiato di esecuzione; tali contributi comprendono ed assorbono i contributi di cui all'art. 6 della Legge 28.1.1977 N° 10.



Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono comprese anche le aree di cui all'art. 24 L.U.

Articolo 6 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO

1. Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, come al comma 1 del precedente articolo determinato, appartengono a due o più proprietari, la costituzione del consorzio di comparto di cui agli artt. 870 Cod. Civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico; il consorzio avrà rilevanza per il Comune solo nel momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita al protocollo comunale.
2. Le notificazioni effettuate ai sensi del comma 2 del precedente articolo 123 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al consorzio dagli stessi costituito; ciascun proprietario potrà prendere visione presso la Segreteria comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.
3. La quota di partecipazione del consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constatare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.
4. Su istanza del consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco promuove l'espropriazione a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio.
5. Devono partecipare al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il Piano Particolareggiato di esecuzione preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico ed artistico. Ove il rapporto planivolumetrico relativo a tali edifici sia diverso da Quello previsto dal Piano Regolatore Generale lo ius aedificandi residuo, come l'area da asservire come di pertinenza di tali edifici sono valutati dal Piano Particolareggiato di esecuzione.
6. Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto si ricavano aree...edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune a consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Articolo 7 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE

1. Qualora si sia proceduto, ai sensi del 4 comma del precedente articolo, all'espropriazione del comparto, la prelazione di cui all'art. 19 L.U. viene esercitata, in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree previste dall'art. 23 ultimo comma L.U. relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere; in caso di parità di offerta l'entità è aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile determinata a sensi del comma precedente art. 125, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.
2. Nel bando di alienazione delle aree espropriate è precisato il termine massimo entro cui i lavori dovranno venire iniziati ed ultimati; l'inosservanza di tali tempi - salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con deliberazione consiliare -, del pari che il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione comporterà di pieno diritto la decadenza dell'aggiudicazione. Il Sindaco pronuncia l'intervenuta decadenza ed anche contestualmente bandisce il nuovo incanto.



3. In caso di inadempimento dell'aggiudicazione e di sua decadenza dall'aggiudicazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. Proc. Civ.
4. Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto sia andato deserto si può procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui al comma 2 del precedente articolo 124.
5. L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione.

Articolo 8 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

1. All'interno del comparto potranno essere rilasciate più concessioni edificatorie; per ciascun edificio previsto peraltro dovrà essere rilasciata una sola concessione unitaria; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio, regolato secondo la caratura consortile originaria. Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio di comparto, ovvero rima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate ai sensi del comma 4 dell'art. 125.
2. Il pagamento di tutti gli oneri di cui al comma 2 del precedente art. 124 dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascuna concessione edificatoria; eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie eventualmente anche reali, essere accordata dalla Giunta Municipale, che viene a ciò espressamente delegata.

Articolo 9 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI

1. Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art. 13 L.U., eretto ai sensi dell'art. 30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il Comune. Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione potranno essere stanziate con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art. 12 della Legge 28.1.1977 N°10, ovvero essere imputate in partita di giro, in attesa, dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriande.
2. Tutte le espropriazioni previste dal presente Titolo secondo saranno regolate dalla Legge 22.10.1971 N° 865, come modificato dall'art. 14 della Legge 10/1977 citata, non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione. La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L. U. va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art. 12 della Legge 28.1.1977 N° 10.

Articolo 10 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Il Comune individua, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del



patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale.

3. Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 130.

4. Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale. Qualora tale strumento subordini il rilascio della concessione alla formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

5. Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28.1.1977 N° 10.

Articolo 11 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 129, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

2. I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'articolo 59 della Legge 10.2.1953 N° 62.

3. Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo 129, ovvero non sia intervenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente articolo 129.

4. Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I piani di recupero sono attuati:

dai proprietari singoli o riuniti in consorzio dal Comune, nei seguenti casi:

- a. per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1, lett. a) della Legge 457/78, anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
- b. per l'adeguamento delle urbanizzazioni



- c. per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi l'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento in caso di inerzia dei medesimi. L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.
5. (Per i Comuni che adottano, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 28.1.1977 N°10, i Programmi Pluriennali di Attuazione la diffida di cui al comma precedente può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza del Programma Pluriennale di Attuazione nel quale ciascun piano di recupero approvato viene incluso).
6. Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute. Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

Articolo 12 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA DEI PRIVATI

1. I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte e piani di recupero.
2. La proposta di piano è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma quinto, della Legge 17.8.1942 N° 1150, e successive modificazioni.
3. La proposta di piani deve essere pubblicata, ai sensi della Legge 17.8.1942 N° 1150 con la procedura prevista per i Piani Particolareggiati.
4. I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10.2.1953 N° 62.

Articolo 13 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi nei piani di recupero, approvati ai sensi del secondo comma del precedente articolo 130, sono inclusi nel Programma Pluriennale di Attuazione previsto dall'art. 13 della Legge 28.1.1977 N°10.
2. Il Comune può includere nel predetto Programma Pluriennale anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non compresi nei piani di recupero.
3. Nel formulare i Programmi Pluriennali di Attuazione, il Comune è tenuto a stimare la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed a valutarne l'incidenza ai fini della determinazione delle nuove costruzioni previste nei programmi stessi.

Articolo 14 - AGEVOLAZIONI CREDITIZIE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO

1. Gli interventi di cui sopra e quelli previsti dai Piani Particolareggiati, ove esistenti, purché convenzionati ai sensi della Legge 28.1.1977 N°10, fruiscono delle agevolazioni creditizie di cui all'articolo 16 della Legge 457/1978, per le quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 17,19,20 e 21 della stessa Legge.



2. Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle suddette agevolazioni creditizie siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni di edilizia economica e popolare.
3. La cessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti anche se non sono in possesso dei predetti requisiti. In tal caso gli stessi non possono fruire del contributo pubblico.

Articolo 15 - LOTTIZZAZIONI

1. I Piani di Lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili, di cui agli artt. del presente Regolamento; sono altresì obbligatori ogni qualvolta sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, o il potenziamento di quelle esistenti.
2. I Piani di Lottizzazione debbono organicamente inquadrarsi nel disegno di Piano Regolatore Generale verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano suddetto. A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che, nelle fasi di attuazione, non si verifichino squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

Articolo 16 - NORME PER LA REDAZIONE

1. Nelle zone, soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio ai sensi di quanto disposto dall'art. 28 della Legge 17.8.1942 N° 1150, possono proporre un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.
2. I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica devono prevedere:
 - a. una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.;
 - b. una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente definita mediante planivolumetria;
 - c. gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
 - d. gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.
3. Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di m 5,50 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto.
4. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m 12.
5. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.
6. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme del presente Regolamento.



7. Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.
8. Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorra, piste di accelerazione e decelerazione.
9. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
10. Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.
11. Un adeguato (art. 5, punto 2, del D.M. LL.PP. 1444/1968) numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.
12. I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2; devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
13. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G..
14. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.
15. Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui al precedente articolo 20.
16. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto d) del presente articolo devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali ed alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

Articolo 17- APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
2. Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
3. Il Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni. Per gli innesti valgono le disposizioni dell'articolo precedente.

Articolo 18- I DISTRETTI DI LOTTIZZAZIONE

1. La linea a punto e tratto individua i perimetri delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo unitario e cioè dei distretti.
2. Nell'ambito di ogni distretto, fermo restando l'impegno all'attuazione unitaria, anche a mezzo di Piano Particolareggiato o lottizzazione d'ufficio, è possibile la lottizzazione anche per frazioni che, in rapporto all'ampiezza dello stesso distretto, consentano la progettazione di insediamenti organici; tali frazioni dovranno essere integrate alla viabilità esistente, comprensive della quota parte di standards, evitando relitti inutilizzabili; in tal caso il Comune deve approvare preventivamente, con deliberazione di Consiglio



Comunale, soggetta a mero controllo di legittimità, uno studio generale di massima che comprenda tutto il distretto.

3. Prima di procedere all'attuazione per stralci, il Comune dovrà comunicare, a mezzo raccomandata RR, lo studio generale a tutti i proprietari, con invito a comunicare l'eventuale accettazione entro 30 giorni.

Articolo 19 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

1. Il Sindaco può notificare ai proprietari delle aree edificabili, comprese in zone per le quali non sia previsto dal Piano Regolatore Generale il Piano Particolareggiato di esecuzione come unico strumento attuativo, invito a presentare - previa eventuale costituzione del consorzio di cui al precedente capitolo secondo - il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna area di intervento" determinata ai sensi del comma 2 dell'art. 28 L.U., entro congruo termine, non inferiore a giorni sessanta dalla data della notifica.

2. Qualora il termine, come al precedente comma fissato non venga osservato da tutti indistintamente i proprietari delle aree comprese nella "area di intervento", il Sindaco provvederà alla redazione del progetto di Piano di Lottizzazione comprensivo della relativa convenzione eventualmente assumendo come proprio il progetto presentato da alcuni, progetto che dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, viene inviato alla Regione per il rilascio del nulla osta.

3. Il Piano di Lottizzazione redatto ai sensi del secondo comma del presente articolo, potrà individuare singoli "lotti edificabili", che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari, che costituiscono comparti edificatori. In tal caso la campitura del singolo comparto all'interno del Piano di Lottizzazione equivale a formale "declaratoria di comparto".

4. Nella formazione dei comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all'intero Piano di Lottizzazione, con la determinazione dell'ammontare dei contributi di urbanizzazione primaria che, sia secondaria, relativa ed a carico dei singoli comparti.

5. Ottenuto il nulla osta regionale di cui al secondo comma precedente, il Sindaco notifica ai proprietari delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione l'invito ad accettare il piano predisposto ed a sottoscrivere la convenzione; il termine assegnato non può essere superiore a giorni sessanta; nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del Piano di Lottizzazione o del comparto, debbono essere rispettati i termini che il Comune assegna. per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

6. Decorso inutilmente il termine assegnato ai sensi del comma precedente, in mancanza di comunicazione della formazione del consorzio di lottizzazione, ove non siano previsti più comparti, il Sindaco chiede l'espropriazione delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione, o nel singolo comparto in cui lo stesso sia stato suddiviso; nello stesso modo si procede ove i termini assegnati per l'esecuzione spontanea, ai sensi dell'ultima parte del precedente comma, non siano rispettati.

7. Alla lottizzazione di iniziativa comunale si applicano, con gli opportuni adattamenti, le disposizioni contenute negli articoli 122 e seguenti, del presente Regolamento.

Articolo 20 - IL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ED IL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.



Articolo 21 - L'INTERVENTO DIRETTO

1. Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di Piano Regolatore Generale, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla Legge 28.1.1977 N° 10.
2. Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della C.E.O., prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 1.6.1939 N° 1089.

Articolo 22- COSTRUZIONI IN ADERENZA

1. In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:
 - a. la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa, posta dal Piano Regolatore Generale per la zona su cui insiste;
 - b. ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal Piano Regolatore Generale, il proprietario del secondo potrà esercitare nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ., onde poter costruire in aderenza sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Articolo 23- DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

1. Nelle aree per le quali il Programma di Fabbricazione prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verdi, parcheggi, ecc. ..) ricadenti all'interno dell'area d'intervento può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal Piano Regolatore Generale, ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.
2. In ogni caso la superficie complessivamente destinata agli insediamenti di cui al precedente comma, all'interno di ciascuna area d'intervento come al precedente comma determinata, nelle dimensioni previste dal Piano Regolatore Generale, è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area di intervento, anche in deroga alle eventualmente diverse disposizioni generali che prevedano standards minori.
3. Qualora, all'interno del singolo strumento attuativo, non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards minimi o le singole previsioni Piano Regolatore Generale per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree possono essere conferite al Comune, a totali spese dei proprietari delle aree comprese nel singolo. strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal Piano Regolatore Generale per



destinazioni di standards corrispondenti agli standards carenti ed individuate con la stessa delibera consiliare di cui sopra; ovvero può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

4. Il Comune può destinare le aree trasferitegli in conto standards di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e/o possibilità dello stesso, ad edilizia economica e popolare; provvedendo ad acquisire, col ricavato della cessione di esse, che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, delle aree, esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate dal Piano Regolatore Generale a standards corrispondenti.

5. I contributi di urbanizzazione secondaria saranno versati nel conto previsto all'art. 12 Legge 28.1.1977 N°10 ed utilizzati per l'acquisizione delle aree che il Piano Regolatore Generale/Programma di fabbricazione destina ad impianti pubblici.

Articolo 24 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITA' (Prescrizioni contenute nella DGR 436 del 23102/2010)

1. Nella formazione degli strumenti urbanistici disciplinati dalla L.R. 11/2004 si dovranno applicare modalità operative e indicazioni tecniche relative alla compatibilità idraulica contenute nel provvedimento n°1322 del 10/05/2006 (BUR 51 del 06/06/2006).

2. Nella formazione degli strumenti urbanistici disciplinati dalla L.R. 11/2004 e per la realizzazione di ogni intervento edificatorio e infrastrutturale è obbligatoria la verifica geologica e tecnica eseguite in base alle vigenti disposizioni normative in materia.

3. Nella formazione degli strumenti urbanistici disciplinati dalla L.R. 11/2004 la previsione di nuova viabilità dovrà essere adeguata a parametri minimi previsti dal Codice della Strada. I nuovi accessi carrai dovranno essere previsti arretrati rispetto al limite stradale in misura minima di metri 4/5. Nelle ZTO diverse dalla ZTO C2 si dovranno prevedere in sede di Permesso di Costruire o Piano Urbanistico Attuativo Standard a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni nuova unità immobiliare.

4. Nella formazione degli strumenti urbanistici disciplinati dalla L.R. 11/2004 e per la realizzazione di ogni intervento edificatorio dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

5. Le viabilità interne delle lottizzazioni dovranno raccordarsi con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree destinate a Standard Primario di "Verde Pubblico" dovranno essere accorpate in unica area al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di Standard dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA al fine che siano di effettivo servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli accoppiati esternamente ai singoli lotti edificabili.

6. Le recinzioni delle aree, in particolare quelle poste sui fronti stradali dovranno essere esclusivamente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

7. Al fine della tutela del paesaggio, dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e lungo i confini, filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, da alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree.



Inoltre tutti gli spazi liberi non occupati da strade pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile impermeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.



PARTE SESTA DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI STRALCIATO
TITOLO 1° DISPOSIZIONI TRANSITORIE STRALCIATO

Articoli stralciati a seguito dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio Comunale – approvato con D.C.C. n. 32 del 11/10/2023 – adeguato a quello tipo regionale (RET) ai sensi della D.G.R.V. 1896/2017 e della D.G.R.V. 669/2018.



PARTE SECONDA: DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I COORDINAMENTO URBANISTICO

Articolo 25- DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

1. La disciplina urbanistica è relativa all'uso del territorio, riguarda tutti gli aspetti conoscitivi normativi e gestionali e concerne le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo nonché la protezione dell'ambiente.

Articolo 26– ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale suddiviso in:

ZONE A - cioè parti interessate ad agglomerati urbani o fabbricati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;

ZONE B - parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A;

ZONE C - parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate;

ZONE D - parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali;

ZONE E - parti destinate a zone agricole;

ZONE F - parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti, di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali.

2. Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

Articolo 27-ZONE RESIDENZIALI

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammessi:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

2. Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

2. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici. Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. in appositi spazi ricavati all'aperto o sotto i fabbricati.



3. Inoltre, all'interno delle zone di espansione debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali, nella misura di 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda destinata a dette attività.
4. Nelle zone "A" e di completamento tali pali parcheggi dovranno essere nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda commerciale.

Articolo 28- PARTI A) AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

Destinazione art. 3 (152)

A) Fabbricati:

INTERVENTI AMMESSI

All'interno di queste zone sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nonché quanto previsto dalle schede specifiche. Si deve tendere alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico - decorativi; debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

Per gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 è fatto obbligo del parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico - decorativi; debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

1. Gli edifici compresi nelle suddette aree verranno classificati, a mezzo di schede da concordarsi con la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.

In misura del maggiore o minore valore accertato, verrà assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

grado di protezione 1: edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;

grado di protezione 2: edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dell'organismo;

grado di protezione 3: edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione;

3a) di tutti gli elementi esterni;

3b) di una parte delle strutture esterne;

grado di protezione 4: edifici di nessun carattere:

4a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione;

4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicata la demolizione.

2. Indipendentemente da quelli assegnati ai singoli edifici analoghi gradi di protezione saranno stabiliti per complessi edilizi che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, anche in relazione all'ambiente circostante;

3. a ciascun grado di protezione dovrà corrispondere un particolare modo di intervento.

Potranno essere ammessi gli interventi singoli, previsti dall'art. 1 della Legge 457/1978, ove il Comune non individui la zona ai sensi del terzo comma dell'art. 129.



In tali interventi singoli, comunque, non è consentito occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche se provvisorie, giardini, cortili e cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili, ed in genere effettuare ampliamenti. Sono ammessi i cortili e le chiostrine.

B) Parchi, giardini, ecc. ..

Obbligo di conservazione sia delle essenze che dei tappeti erbosi.

I progetti e gli studi di cui sopra, relativi ai fabbricati, parchi, giardini, ecc. .. devono essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale. Per questa zona, infine si intendono valide tutte le norme di cui alla Legge N° 1497/1939.

Articolo 29- ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Si procede a mezzo di concessioni edilizie.

ZONA B2 SEMINTENSIVA

1. Destinazione art. 3 (152)
2. Tipologia edilizia: l'edificazione deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati od in linea)
3. Superficie minima del lotto= S min. mq 600,00
4. Densità fondiaria massima= $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
5. Indice fondiario di copertura massimo= $R_e = 30\%$ dell'area di lotto
6. Altezza massima= $H = m 9,00$
7. Numero massimo dei piani = 2 piani oltre lo scantinato e l'eventuale sottotetto precisando che il sottotetto non potrà essere abitabile
8. Distanza minima dai confini= $D_c = 1/2 H$ con un minimo di m 5
9. Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica = D_f = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10.
10. Distanza minima dal ciglio stradale= m 8,00
11. In questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.

ZONA B3 ESTENSIVA

1. Destinazione art. 3 (152)
2. Tipologia edilizia: l'edificazione deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati)
3. Superficie minima del lotto = S. min. mq 600 ,00
4. Densità fondiaria massima= $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
5. Indice fondiario di copertura massimo= $R_e = 25\%$ dell'area di lotto
6. Altezza massima = $H = m 8,50$
7. Numero massimo dei piani= 2 piani oltre lo scantinato e l'eventuale sottotetto precisando che il sottotetto non potrà essere abitabile
8. Distanza minima dai confini= $D_c = 1/2 H$ con un minimo di m 5
9. Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica = D_f = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10



10. Distanza minima dal ciglio stradale= m 8,00

11. In questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.

Articolo 30– B Residenziale di completamento con tutela di verde privato privo di edificabilità (ai sensi L.R. 04/2015, art. 7)

1. Tale tipo di classificazione comporta la privazione dei diritti edificatori dell'area ed è operata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della L.R. 04/2015; tale classificazione ha una validità temporale permanente, o fino a nuova richiesta di riclassificazione urbanistica.

2. Tali zone, seppur parzialmente o completamente edificate, sono inedificabili e non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura delle aree edificabili finitime.

3. Sono consentiti unicamente gli interventi di sistemazione e manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio vegetazionale, nella misura ritenuta utile anche alla valorizzazione dell'aspetto paesaggistico-ambientale e storico-culturale che esse possono rappresentare.

4. In tali aree, che siano limitrofe o pertinentziali a fabbricati esistenti, è possibile, previa presentazione di idoneo titolo abilitativo, la realizzazione e l'installazione di attrezzature da giardino quali gazebi, piscine, campi da tennis, oltre a pavimentazioni strettamente necessarie ed attinenti alla fruizione della residenza esistente (nonché nuovi accessi carrabili e/o pedonali, cancellate, recinzioni, posti auto scoperti).

Articolo 31- ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ZONA "C"

L'edificazione è subordinata all'esistenza di un Piano di Lottizzazione approvato.

1. Destinazione: abitazioni

2. Tipologia edilizia: edifici del tipo isolato o a schiera

C1/2

3. Superficie minima del lotto= S min. mq 1.000

4. Densità fondiaria massima= mc/mq

5. Indice massimo di copertura fondiario = Rc % = 25 %

6. Altezza massima= H max= m 6,50

* nel caso di eventuale sottotetto H max 8,50

7. Numero massimo dei piani = 2 piani oltre lo scantinato

8. Lunghezza massima delle fronti = m 25

8. Distanza minima dai confini= Dc= non inferiore a 0,75 volte l'altezza del fabbricato con un minimo di m 5,00.

10. Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica = Df = non inferiore a 1,50 volte l'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

11. Distanza minima dal ciglio stradale= m 8,00

12. Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o orto con alberature.

Sono previste nel Piano Regolatore Generale aree di espansione residenziale per le quali i parametri edificatori sono definiti con schede puntuali. Le schede definiscono i parametri edificatori, diversificati in relazione alle caratteristiche peculiari di ciascun insediamento. Di seguito sono elencate le singole zone con le caratteristiche contenute in ciascuna scheda parametrica.



Tali zone si attuano con Piano Urbanistico Attuativo e la Convenzione dovrà prevedere la gratuita cessione delle aree segnalate nelle schede.



ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIO C2/1

Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	mq	5.065
Superficie Territoriale Z.T.O. C2/2	mq	5.065
IT calcolata sulla ST C2/2	mc/mq	1,51
Volume edificabile	mc	7.648
Abitanti insediabili	ab	51

Standard minimi richiesti nel PUA

Parcheggio	3,50 mq/ab	178
Verde	5,00 mq/ab	255

Standard da reperire nel PUA

Parcheggio	4,30 mq/ab	178
Verde	5,00 mq/ab	255

Assetto distributivo del P.U.A.

Strade	mq	329
Marciaiedi	mq	279
Pista ciclabile interna alla Z.T.O. C2/1	mq	0
Superficie fondiaria lotti	mq	3.982
Parcheggio	mq	220
Verde pubblico di quartiere	mq	255
Superficie territoriale Z.T.O. C2/2	mq	5.065

Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Ulteriori aree da cedere al Comune

Aree E.R.P. da cedere al Comune	mq	796
---------------------------------	----	-----

Parametri edilizi

Indice territoriale	mc/mq	1,51
Indice fondiario	mc/mq	1,92
Lotto minimo	mq	750
Altezza fabbricato (intradosso ultimo solaio piano)	m	6,50
Altezza max fabbricato (altezza media copertura)	m	8,50
Superficie coperta massima	mq	30%

Nella redazione del PUA la localizzazione del verde pubblico sia coordinato con il PUA relativo alla ZTO C2-5 al fine di realizzare un'unica zona a standard di verde pubblico per uniformare la viabilità, sottoservizi ecc. Nella redazione del PUA devono essere rispettare le distanze da eventuali allevamenti intensivi di cui alla DGR n°3178 del 08/10/2004, nonché dalle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili di cui al DPR n°236/1988 (artt. 5 e 6 DPR 234/1988 art 4 come modificato dell'art.21 del D.Lgs n.152 del 11.05.1999) qualora esistenti.

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIO C2/3 - Stralciata con variante al P.R.G. approvata con D.C.C. n. del ai sensi dell'art. 7, L.R. 04/2015.



ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIO C2/4

Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	mq	38.644
Superficie Territoriale Z.T.O. C2/4	mq	10.336
IT calcolata sulla ST C2/4	mc/mq	1,40
Volume edificabile	mc	14.470
Abitanti insediabili	ab	96

Standard minimi richiesti nel PUA

Parcheggio	3,50 mq/ab	338
Verde	5,00 mq/ab	
Verde L.R. 61/85 art. 26	3,00 mq/ab	
Verde pubblico di quartiere	8,00 mq/ab	96

Standard da reperire nel PUA

Parcheggio	6,00 mq/ab	579
Verde	25,50 mq/ab	2.457

Assetto distributivo del P.U.A.

Strade	mq	550
Marciapiedi	mq	410
Pista ciclabile interna alla Z.T.O. C2/4	mq	0
Superficie fondiaria lotti	mq	6.430
Parcheggio	mq	579
Verde pubblico di quartiere	mq	2.457
Superficie territoriale Z.T.O. C2/4	mq	10.336
Parco urbano	mq	23.006
Pista ciclabile interna alla Z.T.O. C2/4	mq	2.645
Aree da cedere al Comune per strade esterne	mq	2.656

Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	mq	38.644
--	-----------	---------------

Parametri edilizi

Indice territoriale	mc/mq	1,40
Indice fondiario	mc/mq	2,28
Lotto minimo	mq	750
Altezza fabbricato (intradosso ultimo solaio piano)	m	6,50
Altezza max fabbricato (altezza media copertura)	m	8,50
Superficie coperta massima	mq	35%

La viabilità di progetto posta a sud-ovest dell'area, venga inserita nell'ambito del PUA obbligatorio e convenzionata con l'obbligo di realizzarla a cura e spese della ditta lottizzante. Nella redazione del PUA devono essere rispettate le distanze da eventuali allevamenti intensivi di cui alla DGR n°3178 del 08/10/2004, nonché dalle fasce di rispetto dei pozzi di dropctcb:H di cui alla DPR n°236/1088 (artt. 5 e 6 DPR 234/1083 art 4 come modificato dall'art.21 del D.Lgs n.152 del 11.05.1999) qualora esistenti.



ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIO C2/5

Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	mq	23.728
Superficie Territoriale Z.T.O. F3	mq	6.466
Superficie Territoriale Z.T.O. C2/5	mq	17.262
IT calcolata sulla ST C2/5	mc/mq	1,36
Volume edificabile	mc	23.476
Abitanti insediabili	ab	173

Standard minimi richiesti nel PUA

Parcheggio	3,50 mq/ab	604
Verde	5,00 mq/ab	
Verde L.R. 61/85 art. 26	3,00 mq/ab	
Verde pubblico di quartiere	8,00 mq/ab	1.381

Standard da reperire nel PUA

Parcheggio	11,40 mq/ab	1.967
Verde	12,70 mq/ab	2.193

Assetto distributivo del P.U.A.

Strade	mq	1.445
Marciaiedi	mq	906
Pista ciclabile	mq	335
Superficie fondiaria	mq	10.416
Parcheggio	mq	1.967
Verde pubblico di quartiere	mq	2.193
Superficie territoriale Z.T.O. C2/5	mq	17.262
Superficie territoriale Z.T.O. F3	mq	6.466
Pista ciclabile interna alla Z.T.O. C2/4	mq	2.645

Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	mq	23.728
--	-----------	---------------

Parametri edilizi

Indice territoriale	mc/mq	1,36
Indice fondiario	mc/mq	2,25
Lotto minimo	mq	750
Altezza fabbricato (intradosso ultimo solaio piano)	m	6,50
Altezza max fabbricato (altezza media copertura)	m	8,50
Superficie coperta massima	mq	35%

Nella redazione del PUA la localizzazione del verde pubblico sia coordinato con entrambi i PUA relativi al C2-1 al fine di realizzare un'unica zona destinata a standard di verde pubblico per uniformare la viabilità, i sottoservizi ecc. Nella redazione del PUA devono essere rispettate le distanze da eventuali allevamenti intensivi di cui alla DGR n°3178 del 08/10/2004, nonché dalle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili di cui al DPR n°236/1988 (artt. 5 e 6 DPR 234/ 1988 art 4 come modificato dell'art.21 del D.Lgs n.152 del 11.05.1999) qualora esistenti.



ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIO C2/6 - Stralciata con variante al P.R.G. approvata con D.C.C. n. del ai sensi dell'art. 7, L.R. 04/2015.

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIO C2/7

Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	mq	4.581
Superficie Territoriale Z.T.O. C2/7	mq	4.581
IT calcolata sulla ST C2/7	mc/mq	1,65
Volume edificabile	mc	7.559
Abitanti insediabili	ab	50

Standard minimi richiesti nel PUA

Parcheggio	3,50 mq/ab	176
Verde	5,00 mq/ab	252

Standard da reperire nel PUA

Parcheggio	4,60 mq/ab	230
Verde	7,00 mq/ab	355

Assetto distributivo del P.U.A.

Strade	mq	127
Marciapiedi	mq	0
Pista ciclabile	mq	0
Superficie fondiaria	mq	3.869
Parcheggio	mq	230
Verde pubblico di quartiere	mq	355
Superficie territoriale Z.T.O. C2/7	mq	4.581

Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	mq	4.581
--	-----------	--------------

Ulteriori aree da cedere al Comune

Aree E.R.P. da cedere al Comune	mq	774
---------------------------------	----	-----

Parametri edilizi

Indice territoriale	mc/mq	1,50
Indice fondiario	mc/mq	1,95
Lotto minimo	mq	750
Altezza fabbricato (intradosso ultimo solaio piano)	m	6,50
Altezza max fabbricato (altezza media copertura)	m	8,50
Superficie coperta massima	mq	30%

Nella redazione del PUA devono essere rispettare le distanze da eventuali allevamenti intensivi di cui alla DGR n°3178 del 08/10/2004 come modificato dall'art. 21 del Dlgs n°152 del 11/05/1999, nonché dalle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili di cui al DPR n°236/1988 (artt. 5 e 6 DPR 234/1988 art 4 come modificato dell'art.21 del D.Lgs n. 152 del 11.05.1999) qualora esistenti.



Articolo 32- ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE ZONA D1INDUSTRIALE ED A RTIGIANALE

1. L'attuazione avviene per intervento diretto, fatta eccezione per le zone opportunamente perimetrate, laddove si è ravvisata la necessità di un coordinamento degli interventi edilizi e delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi, e come portato in legenda.

1. Destinazione: tali zone sono destinate all'insediamento di industrie, artigiani, depositi, e magazzini, nonché alle strutture di interesse collettivo al servizio della zona. Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 500 mc. L'abitazione può essere realizzata solo se la singola attività, anche su più piani, supera i 750 mq.
2. Tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive
3. Superficie minima del lotto = s. min. = mq: 750
- 3a) Superficie massima del lotto = s. max. = mq: 1700
4. Il rapporto massimo di copertura= RC = 50% dell'area di lotto
5. Altezza massima = H max. = 8,00 ml.
6. Numero massimo dei piani per la residenza = Np =1, oltre lo scantinato
7. Lunghezza massima delle fronti = secondo le esigenze produttive
8. Distanza minima dai confini = Dc= 5,00 ml.
9. Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica= Df =10,00 ml.
10. Distanza minima dal confine stradale, come da Codice della strada.
11. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi.
 - il piano dovrà prevedere al suo interno le superfici a standard richieste per legge
 - lungo il perimetro dovrà essere prevista la piantumazione di alberature per attenuare l'impatto visivo delle costruzioni
 - è ammesso l'inserimento per ogni attività di un alloggio riservato al titolare o al custode della cubatura massima di 500 mc., il volume edilizio deve formare un'unica unità con il volume produttivo.
2. Non è ammesso l'accorpamento di lotti limitrofi finalizzata alla realizzazione di edifici di dimensioni maggiori di quanto sia ammissibile nel lotto massimo consentito, ciò al fine di evitare l'insediamento di attività produttive di notevoli dimensioni e favorire invece le piccole attività artigiane.
3. Gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di apposita convenzione che assicuri la realizzazione o l'adeguamento della viabilità di accesso a tutti i lotti ed i relativi allacciamenti ai pubblici servizi.
4. I titolari delle attività industriali rientranti nell'elenco, periodicamente emanato dal Ministero della Sanità, delle industrie insalubri di 1a e di 2a classe, devono, 15 giorni prima di iniziare l'attività stessa, darne comunicazione al Sindaco (art. 216, R.D. n.1265/34).
5. Il Sindaco può vietarne l'attivazione o pretendere misure cautelative per motivi inerenti la salute pubblica in funzione dell'ubicazione dell'impianto e delle emissioni insalubri da questo derivanti.
6. Non è comunque consentito l'insediamento di attività insalubri di cui all'articolo 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modificazioni ed integrazioni (D. Min. Sanità 2 marzo1987 e D. Min. Sanità 5 settembre 1994) relativamente alle voci descritte:
7. Parte Prima - Industrie di prima classe



- A) sostanze chimiche: tutte le produzioni (1-116)
B) prodotti e materiali: relativamente ai numeri
(1-58, 61-81, 82 (limitatamente a: lavorazione di minerali per la separazione raffinazione di metalli, fonderie di rottami di recupero, smaltatura) , 83-96, 98-106, 108-110, 112 (limitatamente a: catramatura , bitumatura, smaltatura , impregnazione con resine e solvente organico; impermeabilizzazione , appretto , colorazione), 113-115)

- C) attività industriali: relativamente ai numeri
(4, 5, 7, 8, 9, 20, 22, 23, 28)

Parte Seconda - Industrie di seconda classe

- A) sostanze chimiche: tutte le produzioni (1-10)
B) prodotti e materiali: relativamente ai numeri
(1-2, 4, 6, 9-13, 15-18, 20, 22-23, 25-31, 33-34, 36-37, 40-42, 44-47, 50, 53-54)
C) attività industriali: relativamente ai numeri
(2, 6, 8, 13, 15)

8. Alle attività insalubri eventualmente esistenti, comprese nell'elenco di cui sopra, non è consentito alcun ampliamento se non quelli necessari per l'adeguamento igienico - sanitario.

9. Ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune ad agli Uffici competenti e specificatamente autorizzata ai sensi dell'articolo 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

ZONA 02 ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

1. Comprende due porzioni di territorio inedificato destinato all'insediamento di nuove attività produttive di tipo artigianale e industria/e di ridotte dimensioni. Si tratta di zone destinate ad aziende di dimensioni ridotte, con un elevato grado di utilizzazione delle aree.

2. È obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto, secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie di Piano e per i quali è consentita la piantumazione fino a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

3. È consentita per ogni lotto la presenza dell'abitazione del proprietario o del custode, con un volume massimo

di mc.500 concepito in modo da formare un corpo unico con il fabbricato produttivo.

4. È fatto obbligo di strumento urbanistico attuativo, che dovrà essere impostato nel rispetto dei seguenti parametri.

1. Tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive
2. Superficie minima del lotto = s. min. = mq: 750
- 2a) Superficie massima del lotto = s. max. = mq: 1700
3. Superficie coperta massima: 60%
4. Altezza massima degli edifici: 8,00 ml.
5. Numero massimo dei piani per la residenza= $N_p = 1$, oltre lo scantinato
6. Lunghezza massima delle fronti = secondo le esigenze produttive
7. Distanza minima dai confini = $D_c = 5,00$ ml.
8. Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica= $D_f = 10,00$ ml.
9. Distanza minima dal confine stradale, come da Codice della strada.



10. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi.

5. I piani attuativi dovranno prevedere edifici con superficie coperta complessiva non superiore a 1000 mq., suddivisibile in un massimo di 4 unità produttive. Ciò al fine di evitare l'insediamento di attività produttive di notevoli dimensioni e favorire invece le piccole attività artigiane.

6. I titolari delle attività industriali rientranti nell'elenco, periodicamente emanato dal Ministero della Sanità, delle industrie insalubri di 1a e di 2a classe, devono, 15 giorni prima di iniziare l'attività stessa, darne comunicazione al Sindaco (art. 216, R.D. n.1265/34).

7. Il Sindaco può vietarne l'attivazione o pretendere misure cautelative per motivi inerenti la salute pubblica in funzione dell'ubicazione dell'impianto e delle emissioni insalubri da questo derivanti.

8. Non è comunque consentito l'insediamento di attività insalubri di cui all'articolo 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modificazioni ed integrazioni (D. Min. Sanità 2 marzo 1987 e D. Min. Sanità 5 settembre 1994) relativamente alle voci descritte:

9. Parte Prima - Industrie di prima classe

A) sostanze chimiche: tutte le produzioni (1-116)

B) prodotti e materiali: relativamente ai numeri (1-58, 61-81, 82 (limitatamente a: lavorazione di minerali per la separazione raffinazione di metalli, fonderie di rottami di recupero, smaltatura), 83-96, 98-106, 108-110, 112 (limitatamente a: catramatura, bitumatura, smaltatura, impregnazione con resine e solvente organico ; impermeabilizzazione , appretto, colorazione), 113-115)

C) attività industriali: relativamente ai numeri (4, 5, 7, 8, 9, 20, 22, 23, 28)

10. Parte Seconda - Industrie di seconda classe

A) sostanze chimiche: tutte le produzioni (1-10)

B) prodotti e materiali: relativamente ai numeri (1-2, 4, 6, 9-13, 15-18, 20, 22-23, 25-31, 33-34, 36-37, 40-42, 44-4, 50, 53-54)

C) attività industriali: relativamente ai numeri (2, 6, 8, 13, 15)

11. Destinazioni d'uso consentite

Oltre agli insediamenti di tipo produttivo (artigianali e industriale di ridotte dimensioni) sono ammessi depositi e magazzini, attività commerciali all'ingrosso, la produzione televisiva e cinematografica compresi gli studi di posa e televisivi, attività di produzione di software.



Articolo 33 Z.T.O. "E" RURALI

SONO DESTINATE ALL'AGRICOLTURA ED ALLA SILVICOLTURA FINALITÀ E DEFINIZIONI

Per disciplinare l'edificazione nelle zone agricole, nella salvaguardia delle loro caratteristiche ambientali e produttive, sono assunte le definizioni ed i criteri generali per la edificazione nelle zone agricole fissati dalla Legge Regionale 05.03.1985 n.24 e dalla L.R. 11/2004 e s.m.i. ed inoltre, ai sensi dell'articolo 11 della stessa Legge Regionale 24/1985, vengono individuate le seguenti sottozone:

2. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO IN SOTTOZONE "E"

- ⇒ ZONA "E -Ta": AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE
- ⇒ ZONA "E2-1" AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA
- ⇒ ZONA "E2-2": AGRICOLA DI LIMITATA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

3. DISPOSIZIONI GENERALI

Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolati dalla L.R. 24/85 e successiva L.R. 11/2004 e s.m.i. e dalle seguenti norme tecniche di attuazione.

Ai sensi dell'art. 7 del P.T.R.C. vigente (approvato con D.C.R. n. 62 del 30.06.2020) e secondo le finalità della L.R. 14/2017, il P.R.G. nelle politiche di pianificazione territoriale ed urbanistica per il territorio agricolo e l'ambiente rurale persegue i seguenti obiettivi:

- ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali e garantire la sostenibilità dello sviluppo economico del settore rurale;
- promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, come l'agricoltura biologica, recuperando e valorizzando il terreno agricolo, considerando come parametro principale la quantità e la qualità della sostanza organica presente nel terreno;
- favorire il restauro, la riqualificazione edilizia e funzionale e l'adeguamento tecnologico degli edifici esistenti e delle loro pertinenze;
- promuovere e sostenere gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale;
- promuovere e sostenere il recupero dei fabbricati abitativi e agricolo-produttivi e delle loro pertinenze e consentire la realizzazione di fabbricati abitativi e agricolo-produttivi necessari alle aziende agricole, garantendo il loro armonico inserimento nel paesaggio agrario, nel rispetto della struttura insediativa esistente;
- prevedere interventi sullo stato ecosistemico attuale e potenziale del territorio rurale al fine del suo mantenimento, del ripristino e del potenziamento degli elementi ad alto valore naturalistico esistenti;
- favorire la permanenza di attività di accoglienza e servizio, privilegiando interventi di restauro e riqualificazione edilizia e territoriale, con particolare riferimento all'insediamento delle attività agrituristiche, alla commercializzazione di prodotti a "chilometro zero" e all'agricoltura sociale da parte delle imprese agricole o di altri soggetti, come definiti dalla specifica disciplina regionale.

4. DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici ed attività, secondo le norme previste dai successivi articoli:



- 1) Aziende agricole e allevamenti di carattere familiare;
 - a) abitazioni;
 - b) annessi rustici: silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
 - c) allevamenti non intensivi (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri in genere).

5. Allevamenti non intensivi: secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012 (allegato "A")
Allevamenti a carattere familiare: sono quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della LR.11/2004 lettera d) punto 5 e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale.

- d) attrezzature per l'agriturismo.

2) Allevamenti zootecnici intensivi

6. Gli allevamenti zootecnici intensivi sono definiti dalla D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012 (allegato "A")
allevamenti non intensivi: allevamenti che dispongono di almeno 1 Ha di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame e non rientrano nelle fattispecie previste alla successiva definizione di allevamenti intensivi

allevamenti intensivi: secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012.

Nelle Z.T.O. "E-Ta Agricola di tutela ambientale", in ottica di risparmio di consumo di suolo e di tutela e valorizzazione del territorio agricolo e dell'ambiente, non è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse, da biogas e per la produzione di biometano.

Nelle altre sottozone agricole – "E2-1" e "E2-2" – sono ammessi i suddetti impianti esclusivamente collegati all'azienda agricola esistente e alimentati da materie prime che derivano dal fondo di proprietà della medesima.

La produzione di energia da impianti a biomasse, biogas e per la produzione di biometano deve intendersi ad integrazione e non in sostituzione della produzione agricola.

Sono fatte salve le distanze minime di cui all'allegato "A" alla D.G.R.V. 856/2012.

- 3) Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

- 4) Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti esimili.

Sono comunque escluse le industrie, le discariche i depositi permanenti di materiali, salvo quanto disposto in merito da particolari norme contenute nel P.R.G.

Eventuali altre destinazioni sono disciplinate dai successivi articoli, con riferimento a specifiche categorie di edifici.

Ai sensi dell'art. 4, secondo comma, della L.R. 24/85, è consentito, nelle sottozone "E", il cambio di destinazione d'uso di fabbricati non più abitati o non più usati qualora espressamente individuati nelle tavole di PRG, finalizzato al recupero edilizio (tipologico e strutturale) per la destinazione d'uso abitativa. Nei soli edifici a tale scopo segna lati nella cartografia di PRG è ammesso anche il cambio di destinazione d'uso a scopo ricettivo.

I cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti sono regolati dalle norme previste nei successivi articoli.

Ai sensi dell'art. 3 della l.r. 31/1986 e successive modificazioni, l'utilizzazione a fini agrituristici non comporta cambiamento di destinazione d'uso.



4. MODALITÀ D'INTERVENTO

Nelle Z.T.O. "E" il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, secondo le norme previste dall'art. 3 della L.R. 24/1985, potranno essere conteggiate anche le aree che il PRG classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale, ferroviario e cimiteriale.

Per le nuove edificazioni devono, in ogni caso, essere rispettate le distanze minime di mt. 15 dalle zone classificate "aree di tutela ambientale".

La edificazione dovrà avvenire nel mantenimento e rispetto dei corsi d'acqua, siano essi a carattere permanente o stagionale, e nel rispetto della vegetazione di ripa.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali ad uso abitazione, gli interventi edificatori sul territorio agricolo verranno attuati in conformità al seguente ordine preferenziale:

I. manutenzione ordinaria

II. manutenzione straordinaria III. restauro

IV. ristrutturazione V. ricostruzione

VI. ampliamento in aderenza

VII. nuova costruzione staccata (a costituire, comunque, un unico aggregato abitativo, L.R. 24/85 art. 3 punto 2)

Solo nel caso di evidente impossibilità di procedere con il primo degli interventi ammessi, verrà preso in considerazione il successivo, e così di seguito.

La edificabilità in ciascuna delle sottozone va riferita, in termini quantitativi, alle indicazioni generali impartite dalla Legge Regionale 08.03.1985 n.24.

L'autorizzazione alla edificazione di nuovi annessi rustici sarà legata all'obbligo di contestuale demolizione per i fabbricati rurali, eventualmente presenti nella medesima azienda, di natura precaria.

5. TIPOLOGIE EDILIZIE

Le nuove costruzioni, e le costruzioni esistenti nel caso di ristrutturazione o ricostruzione, dovranno attenersi ai modelli tipologici e costruttivi caratteristici della zona secondo i modelli più oltre indicati.

Gli interventi consentiti debbono essere realizzati nel rispetto degli allineamenti piani - altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati, se ciò sarà realizzabile in linea tecnica e senza particolare aggravio economico.

A tal fine il Piano individua gli aggregati edilizi, edifici e manufatti di interesse storico - ambientale situati nelle ZTO "E", ai sensi dell'art. 10 della l.r. 24/1985.

Le direttive, prescrizioni e vincoli relative agli interventi edilizi sugli tali edifici, nonché sulle nuove costruzioni, sia per quanto riguarda gli edifici residenziali che produttivi, sono riportate nei successivi articoli.

6. TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PER LE Z.T.O. E-Ta

Nelle zone E-Ta non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni né annessi rustici.

7. TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PER LE Z.T.O. E2-1 - E2-2

A - RESIDENZA

A1) - TIPOLOGIA EDILIZIA:

Edifici isolati, a forma compatta con profili regolari.



La tipologia deve essere conseguente alla edilizia rurale tipica dell'ambiente di pianura con orte rurale aperta.

A2) - UBICAZIONE:

Le nuove edificazioni andranno collocate, in aree contigue ad edifici esistenti o in prossimità degli accessi esistenti all'aggregato abitativo, e non dovranno dar luogo a nuovi aggregati.

A3) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Le seguenti prescrizioni si applicano sia per i progetti di nuove costruzioni, ricostruzioni e sia per quelli di ristrutturazione totale di edifici esistenti:

- ⇒ copertura a 2 o 4 falde con pendenza superiore al 30% e con un massimo di 40%; nel caso di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ampliamento in aderenza saranno mantenute le caratteristiche di falda esistenti;
- ⇒ esclusione assoluta di coperture piane o simili, di poggiali aggettanti; sono invece ammessi i balconi (max. 50 cm.), le logge e gli abbaini a 2 falde. I comignoli debbono essere costruiti o rivestiti in muratura con tipica foggia alla veneta, sempreché non si tratti di ampliamento di edifici esistenti con caratteristiche diverse;
- ⇒ sono ammessi sporti di cornice non superiori a cm 50 (esclusa la gronda) e comunque sempre raccordati con modanature alle pareti verticali, sempreché non si tratti di interventi in edifici con caratteristiche diverse;
- ⇒ le finiture esterne debbono essere costituite da pareti intonacate e verniciate con colori lavabili (con la esclusione di rivestimenti a spessore detti "graffiati") in tinte tenui, materiali a faccia vista quale cotto e pietre;
- ⇒ la progettazione delle fonometrie deve essere impostata secondo i rapporti della sezione aurea
- ⇒ escludendo sempre grandi finestre orizzontali o a nastro. Gli archi dovranno essere a sesto pieno. I serramenti delle invetriate saranno costruiti in legno e per le protezioni esterne sono ammessi solo gli scuri in legno con apertura a libro o in volata.
- ⇒ la pavimentazione di aie, cortili e marciapiedi sarà realizzata in materiali lapidei, cotto o altri materiali consoni, con l'esclusione dei manti bituminosi o comunque impermeabili.

A4) - PARAMETRI DIMENSIONALI:

Volume: secondo quanto previsto agli artt. 3 - 4 - 7 della L.R. 24/85.

- ⇒ Altezza massima: per le nuove edificazioni ml. 6.20 fuori terra o in allineamento verticale con gli edifici esistenti limitrofi o dell'aggregato abitativo se di altezza superiore, in ogni caso non superiore agli edifici di interesse storico e ambientale eventualmente presenti nell'aggregato abitativo.
- ⇒ Numero massimo di piani = per le nuove edificazioni 2 fuori terra.
- ⇒ Distanze: le nuove abitazioni devono distare dalle stalle, dalle concimaie e dagli annessi rustici secondo i parametri fissati ai successivi punti d)1, d)2, d)3 per i quali vale il principio di reciprocità.
- ⇒ Per le distanze dalle strade vige il D.M. LL.PP. 1/4/68 n. 1404, nonché le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85.

Negli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione debbono essere recuperati e salvaguardati tutti gli elementi architettonici caratteristici della edilizia rurale, ed i materiali impiegati debbono essere consoni alla tradizione agricola.

B) - ANNESSI RUSTICI



B1) - TIPOLOGIA EDILIZIA:

Edifici di forma geometrica regolare.

B2) UBICAZIONE:

Fatte salve le speciali norme di carattere igienico sanitario previste dal Regolamento Edilizio, le nuove edificazioni andranno collocate in aree contigue ad edifici esistenti od in prossimità degli accessi, e non dovranno dar luogo a nuovi accessi carrai fatti salvi i casi di nuove edificazioni in nuove aziende.

B3) CARATTERISTICHE EDILIZIE:

Le seguenti prescrizioni si applicano sia per i progetti di nuove costruzioni, ricostruzione e sia per quelli di ristrutturazione totale di edifici esistenti:

- ⇒ copertura a 2 falde con pendenza superiore al 35% e con un massimo di 45%. Esclusione assoluta di coperture piane o simili;
- ⇒ nel caso di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ampliamento in aderenza saranno mantenute le caratteristiche di falda esistenti;
- ⇒ sono ammessi sporti di cornice non superiori a cm 50 (escluse le gronde) e comunque sempre raccordati alla muratura verticale, sempreché non si tratta di interventi in edifici con caratteristiche diverse;
- ⇒ le finiture esterne debbono essere costituite da pareti intonacate e verniciate con colori lavabili (con la esclusione dei rivestimenti a spessore detti "graffiati"), materiali a faccia vista quali, pietra, cotto, blocchi particolari;
- ⇒ la fonometria sarà progettata secondo i rapporti della sezione aurea con ammissione delle finestre orizzontali non a nastro;
- ⇒ i serramenti saranno costruiti in legno o con telaio in metallo rivestito in legno o con materiale prefabbricati verniciati simil-legno, o in acciaio verniciato.
- ⇒ la pavimentazione di aie, cortili e marciapiedi sarà realizzata in materiali lapidei, cotto o altri materiali consoni, con l'esclusione dei manti bituminosi o comunque impermeabili.

In alternativa è ammessa l'installazione di tunnel mobili a sezione semicircolare realizzati con materiali quali ferro zincato o alluminio, con copertura in film plastici pesanti, polycarbonato, lamiera, o altro materiale leggero. L'ancoraggio al suolo dovrà avvenire senza getti in calcestruzzo; è ammessa comunque la posa di elementi prefabbricati in calcestruzzo sui quali fissare la struttura.

L'installazione dei tunnel mobili è ammessa in alternativa alle tradizionali costruzioni e pertanto troverà applicazione il titolo V della L.R. 23.04.2004, n.11.

Troverà altresì applicazione l'art. 31 delle presenti NTA.

Trattandosi di accessori all'attività agricola che dal punto di vista tipologico e costruttivo non sono suscettibili di una diversa destinazione d'uso se non quella agricola, per la loro realizzazione non è pertanto richiesta l'istituzione di un vincolo di destinazione d'uso, fermo restando quanto previsto dall'art. 45, comma 4, 5 e 6.

Il titolo abilitativo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di un impegno a rimuovere la struttura collegata all'azienda agricola qualora l'attività dovesse cessare.

Gli elaborati progettuali dovranno prevedere la mascheratura con essenze arboree idonee in relazione alla ubicazione dell'intervento. Nella scelta delle essenze arboree si dovrà avere cura dell'ambiente circostante, in modo da privilegiare l'uso di specie autoctone.



La copertura dovrà essere realizzata con colore verde opaco antiriflettente in una tonalità che si ambienta con il verde naturale prevalente circostante o con disegno mimetico a più tonalità del medesimo verde.

In alternativa ai colori sopracitati per le coperture dei tunnel, sono ammesse anche le tonalità di Bianco ad esclusione del "Bianco Puro".

Sono fatti salvi i manufatti già regolarmente autorizzati.

B4) PARAMETRI DIMENSIONALI:

a) superficie lorda di pavimento

Fermo restando quanto fissato dalla L.R. 24/85 i limiti massimi di copertura per la realizzazione di annessi rustici, sono i seguenti:

1) in ZTO E - Ta: Nelle zone E-Ta non è consentita la realizzazione di nuovi annessi rustici.

2) in ZTO E2-1

- ⇒ 3,0% della superficie del fondo rustico, per aziende di superficie inferiore a 3 ha, con una dotazione minima consentita per le esigenze dei piccoli appezzamenti di mq 50;
- ⇒ 2,0% della superficie del fondo rustico, per aziende di superficie compresa tra 3 e 10 ha;
- ⇒ 1,5% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 3.500(*) mq., per aziende di superficie superiore a 10 ha.

(*) Tale norma potrà essere derogata dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione a seguito dell'approvazione da parte della Giunta Regionale del Piano di Miglioramento Materiale di cui al Reg. CEE 950/97.

3) in ZTO E2-2

- ⇒ 2,0% della superficie del fondo rustico, per aziende di superficie inferiore a 3 ha, con una dotazione minima consentita per le esigenze dei piccoli appezzamenti di mq 50;
- ⇒ 1,5% della superficie del fondo rustico, per aziende di superficie compresa tra 3 e 10 ha;
- ⇒ 1,0% della superficie del fondo rustico, fino ad un massimo di 2.500(*) mq., per aziende di superficie superiore a 10 ha.

(*) Tale norma potrà essere derogata dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione a seguito dell'approvazione da parte della Giunta Regionale del Piano di Miglioramento Materiale di cui al Reg. CEE 950/97.

Piano di Miglioramento Materiale

È uno strumento operativo che consente agli agricoltori (IATP Imprenditori Agricoli a Titolo Principale) di superare gli indici di edificazione per annessi rustici previsti dai precedenti articoli.

Tale piano è previsto dal Reg. CEE 950/97 e successive modificazioni.

b) Altezze massime:

Altezza massima m 7,50 fuori terra, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti limitrofi se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico - ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

c) Distanze:

ALLEVAMENTI

Le distanze sono definite secondo i parametri fissati dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012

In particolare vengono definite le seguenti categorie di insediamenti:

allevamenti non intensivi: secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012



allevamenti intensivi: secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012

1) - Allevamenti non intensivi: secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012

I punteggi sono definiti dalla D.G.R.V. 856/2012

- distanza dagli edifici residenziali di proprietà: secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012;
- distanze minime da residenze civili sparse: secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012;
- distanze minime da residenze civili concentrate* secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012.

*Sono considerate case civili concentrate i nuclei così definiti dall'ISTAT.

Tali distanze sono da computarsi anche per il caso di ricovero di animali da cortile ad uso domestico.

Per le distanze dalle strade vige il D.M. LL.PP. 1/4/68 n. 1404, nonché le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/185.

Ampliamenti

Sono ammessi ampliamenti degli "allevamenti non intensivi" esistenti, fatte salve le limitazioni di cui all'art. 10 L.R. 24/ 1985, fino ad un rapporto di copertura, compreso l'esistente, pari a quello indicato al punto precedente.

L'intervento in tal caso deve prevedere l'applicazione delle migliori tecniche disponibili MTD di cui alla D.G.R.V. 856/2012 e s.m.i..

Le MTD adottate costituiscono parte integrante del titolo abilitativo edilizio e vengono riportare in calce o in allegato al titolo stesso.

Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti classificati come intensivi deve essere prevista la piantagione di una siepe arboreo-arbustiva, possibilmente plurifilare, composta da specie arboree di I^a e II^a grandezza, autoctone.

2) - Allevamenti intensivi:

- distanze minime dai confini di proprietà secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012

Le classi sono definite dalla D.G.R.V. 856/2012.

Distanze minime dai limiti delle Z.T.O. A, B, C, F

secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012.

I punteggi sono definiti dalla D.G.R.V. 856/2012.

Distanze minime da residenze civili sparse secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012.

Distanze dagli edifici residenziali di proprietà secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012.

Distanze minime da residenze civili concentrate* secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012.



*Sono considerate case civili concentrate i nuclei così definiti dall'ISTAT.

Per le distanze dalle strade vige il D.M. LL.PP. 1/4/68 n. 1404, nonché le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85.

Ampliamenti

Gli ampliamenti dei fabbricati volti ad incrementare il numero dei capi allevati vanno ricompresi nel concetto di "nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici - intensivi" ai quali la D.G.R.V. 856/2012.

Qualora l'ampliamento edilizio non preveda l'aumento del numero dei capi allevati, si farà riferimento per il calcolo delle distanze alle distanze definite per gli "allevamenti non intensivi".

Sono ammessi ampliamenti degli "allevamenti intensivi" esistenti, fatte salve le limitazioni di cui all'art. 10 L.R. 24/1985, fino ad un rapporto di copertura, compreso l'esistente, pari a quello indicato al punto precedente.

Documentazione integrativa

I progetti di nuovi insediamenti zootecnici saranno corredati dai seguenti elaborati di verifica della compatibilità dell'intervento sul territorio:

- ⇒ un elaborato tecnico - agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica. In questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali e dimostrare l'eventuale contratto di consorzio, stipulato ai sensi dell'art. 2602 e seg. del codice civile, con il titolare dell'azienda agricola ricevente;
- ⇒ un elaborato agronomico - urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di mq 500 e la direzione dei venti dominanti;
- ⇒ analisi degli impatti sull'ambiente ed indicazione progettuale degli interventi di mitigazione degli stessi, con particolare attenzione al sistema delle acque superficiali e profonde, alla emissione di odori o sostanze volatili, al traffico indotto sulla rete viaria circostante, all'aspetto visuale percettivo sul paesaggio.

Disposizioni varie

* Gli ospedali, le cliniche, le pensioni per piccoli, medi e grandi animali, rientrano nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico ai fini della determinazione delle distanze, sussista o meno il nesso funzionale con il fondo.

ANNESSI RUSTICI

3) - Annessi Rustici non adibiti ad allevamento di animali:

- | | |
|--|------|
| - distanze minime dai confini di proprietà: | m 5 |
| - distanze minime dai limiti delle Z.T.O. A, B, C, F: | m 5 |
| - distanze minime da residenze sparse fuori proprietà | m 10 |
| - distanze minime da residenze in proprietà con superfici finestrate | m 10 |
| - distanze minime da residenze in proprietà con superfici non finestrate | m5 |



Per le distanze dalle strade vige il D.M. LL.PP. 1/4/68 n. 1404, nonché le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85.

Possono derogare dai parametri di altezza, superficie coperta e distanza le attrezzature tecniche quali silos verticali, impianti di essiccazione e simili. Per queste attrezzature dovrà essere tassativamente prevista una soluzione di inserimento ambientale nei progetti per la concessione edilizia.

Ampliamenti

Sono ammessi ampliamenti degli annessi rustici esistenti, fatte salve le limitazioni di cui all'art. 10 L.R. 24/1985, fino ad un rapporto di copertura, compreso l'esistente, pari a quello indicato al precedente punto 84. Per le distanze di tutti gli annessi rustici considerati al punto B sono comunque fatte salve maggiori distanze se richieste dall'U.L.S. competente.

ZONE "E2-1": AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

Destinazione: produttiva agricola

L'edificazione è intesa a servizio dell'uso produttivo del suolo e si attua per Concessione Edilizia diretta.

Sono consentite le sole costruzioni finalizzate a tale scopo e le abitazioni dei conduttori dei fondi rustici.

Nelle Z.T.O. "E2-1" sono inoltre consentiti gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6, e 7 della Legge Regionale 08.03.1985 n.24.

Sono pertanto consentite le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti alle condizioni generali fissate dalla Legge Regionale.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo così come definiti nell'allegato. Si definisce ambito di intervento l'area inscritta in un raggio di ml. 70 dal centro aziendale costituito dalla residenza principale.

L'obbligo di inserimento di nuovi fabbricati nell'ambito è prescritto laddove non vi siano norme più restrittive di tipo igienico - sanitario; pertanto le abitazioni rurali e gli annessi non destinati ad allevamento soggiacciono alla norma, mentre gli annessi destinati ad allevamento debbono prioritariamente rispettare le norme sulle distanze, derogando quindi dall'ambito

In questa zona sono ammessi solo gli allevamenti zootecnici non intensivi come precedentemente definiti.

RESIDENZA

Per gli edifici di interesse storico - ambientale valgono le prescrizioni contenute nel paragrafo relativo ai beni ambientali ed architettonici.

Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 24/1985.

Sono ammesse nuove costruzioni in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo (comma 5, art. 11, L.R. 24/1985).

Le nuove costruzioni ad uso abitativo devono essere in funzione della conduzione del fondo, secondo le norme ed i limiti previsti dagli artt. 2, 3, 4 e 7 della L.R. 24/1985 e della Circolare n°04/86.

Cambiamento di destinazione d'uso



È consentito il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione abitativa, individuate nel PRG, per ospitare le seguenti attività:

- a) pertinenze della residenza;
- b) annessi rustici al servizio del fondo;
- c) attività connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli.
- d) insediamenti agrituristici

ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI ED A LTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

È ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non intensivi e/o a carattere familiare, secondo le norme dell'art. 6 della l.r. 24/1985, con le seguenti ulteriori prescrizioni.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo così come definiti nell'allegato.

Cambiamento di destinazione d'uso

È consentito il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi rustici in muratura non più funzionali alle esigenze del fondo segnalati nelle tavole di Piano, per ospitare le seguenti attività:

- a) residenza;
- b) pertinenze della residenza;
- c) attività connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli.
- d) insediamenti agrituristici

Ciò dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

Qualora venga richiesto il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo non sarà più consentita la realizzazione di ulteriori quantità edilizie di annessi rustici e tale circostanza dovrà risultare da apposito vincolo di inedificabilità registrato e trascritto.

Tale norma potrà essere derogata dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione a seguito dell'approvazione da parte della Giunta Regionale del Piano di Miglioramento Materiale di cui al Reg. CEE 950/97.

Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

Nelle zone E2-1 non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, né la ristrutturazione o ampliamento di quelli eventualmente esistenti.

Nelle ZTO E2-1 sono ammessi gli interventi di ristrutturazione, risanamento e riqualificazione di "allevamenti intensivi" esistenti, e gli eventuali ampliamenti edilizi ad essi collegati, qualora questi non comportino aumento del numero di capi allevati. Il calcolo delle distanze alle distanze sarà quindi riferito alle distanze definite per gli "allevamenti non intensivi".

L'intervento in tal caso deve prevedere l'applicazione delle migliori tecniche disponibili MTD di cui alla D.G.R.V. 856/2012 e s.m.i..

Le MTD adottate costituiscono parte integrante del titolo abilitativo edilizio e vengono riportate in calce o in allegato al titolo stesso.

Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti classificati come intensivi deve essere prevista la piantagione di una siepe arboreo-arbustiva, possibilmente plurifilare, composta da specie arboree di I^a e II^a grandezza, autoctone.



ZONE "E2-2" AGRICOLA DI LIMITATA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

Destinazione: produttiva agricola

L'edificazione è intesa a servizio dell'uso produttivo del suolo e si attua per Concessione Edilizia diretta. Sono consentite le sole costruzioni finalizzate a tale scopo e le abitazioni dei conduttori dei fondi rustici.

Nelle ZTO "E2-2" sono inoltre consentiti gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6, e 7 della Legge Regionale 08.03.1985 n.24 e della Circolare n°04/86.

Sono pertanto consentite le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti alle condizioni generali fissate dalla Legge Regionale.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo così come definiti nell'allegato. Si definisce ambito di intervento l'area iscritta in un raggio di ml. 70 dal centro aziendale costituito dalla residenza principale.

L'obbligo di inserimento di nuovi fabbricati nell'ambito è prescritto laddove non vi siano norme più restrittive di tipo igienico - sanitario; pertanto le abitazioni rurali e gli annessi non destinati ad allevamento soggiacciono alla norma, mentre gli annessi destinati ad allevamento debbono prioritariamente rispettare le norme sulle distanze, derogando quindi dall'ambito

In questa zona sono ammessi solo gli allevamenti zootecnici come precedentemente definiti non intensivi.

RESIDENZA

Per gli edifici di interesse storico - ambientale valgono le prescrizioni contenute nel paragrafo relativo ai beni ambientali ed architettonici.

Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 24/1985.

Sono ammesse nuove costruzioni in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo. (comma 5, art. 11, L.R. 24/ 1985)

Le nuove costruzioni ad uso abitativo devono essere in funzione della conduzione del fondo, secondo le norme ed i limiti previsti dagli artt.2, 3, 4 e 7 della L.R. 24/1985.

Cambiamento di destinazione d'uso

È consentito il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione abitativa, per ospitare le seguenti attività:

- a) pertinenze della residenza;
- b) annessi rustici al servizio del fondo;
- c) attività connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli.
- d) insediamenti agrituristici

ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

È ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non intensivi e/o a carattere familiare, secondo le norme dell'art. 6 della L.R. 24/1985, con le seguenti ulteriori prescrizioni.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo così come definiti nell'allegato.



Cambiamento di destinazione d'uso

È consentito il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi rustici in muratura non più funzionali alle esigenze del fondo segnalati nelle tavole di Piano, per ospitare le seguenti attività:

- a) residenza;
- b) pertinenze della residenza;
- c) attività connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli.
- d) insediamenti agrituristici

Ciò dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

Qualora venga richiesto il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo non sarà più consentita la realizzazione di ulteriori quantità edilizie di annessi rustici e tale circostanza dovrà risultare da apposito vincolo di inedificabilità registrato e trascritto.

Tale norma potrà essere derogata dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione a seguito dell'approvazione da parte della Giunta Regionale del Piano di Miglioramento Materiale di cui al Reg. CEE 950/97.

Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

Nelle zone E2-2 non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

La ristrutturazione e l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti è subordinata, oltre alle norme di carattere generale contenute nei precedenti articoli, alle seguenti condizioni:

- ⇒ superficie coperta dai fabbricati max 20% della superficie aziendale dimostrata con titoli di godimento registrati e trascritti;
- ⇒ altezza massima ml. 7,50
- ⇒ numero massimo dei piani 1;
- ⇒ distanza dal ciglio stradale secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012;
- ⇒ distanze tra fabbricati aziendali secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012;
- ⇒ la distanza dalle acque pubbliche dovrà essere maggiore di ml 200;
- ⇒ le distanze dai confini di proprietà, dalle case sparse, dagli insediamenti concentrati e nuclei ISTAT (ZTO A, B, C, D, F) sono definite secondo i parametri fissati dalla D dalla D.G.R.V. 856 del 15.05.2012.

L'intervento in tal caso deve prevedere l'applicazione delle migliori tecniche disponibili MTD di cui alla D.G.R.V. 856/2012 e s.m.i..

Le MTD adottate costituiscono parte integrante del titolo abilitativo edilizio e vengono riportare in calce o in allegato al titolo stesso.

Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti classificati come intensivi deve essere prevista la piantagione di una siepe arboreo-arbustiva, possibilmente plurifilare, composta da specie arboree di I^a e II^a grandezza, autoctone.

I progetti saranno corredati dai seguenti elaborati di verifica della compatibilità dell'intervento sul territorio:

- ⇒ un elaborato tecnico - agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica conforme alle norme dettate dal Regolamento di Polizia Rurale. In questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali e dimostrare l'eventuale contratto di consorzio, stipulato ai sensi dell'art. 2602 e seg. del codice civile, con il titolare dell'azienda agricola ricevente;



- ⇒ un elaborato agronomico - urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di mq. 500 e la direzione dei venti dominanti;
- ⇒ analisi degli impatti sull'ambiente ed indicazione progettuale degli interventi di mitigazione degli stessi, con particolare attenzione al sistema delle acque superficiali e profonde, alla emissione di odori o sostanze volatili, al traffico indotto sulla rete viaria circostante, all'aspetto visuale percettivo sul paesaggio; è prescritta la sistemazione ambientale con impianto di formazione arboree lineari ed altri interventi necessari alla riduzione degli impatti.

Articolo 34 – Z.T.O. “E – Agricola priva di edificabilità ai sensi L.R. 04/2015, art. 7

1. Tali zone sono private della capacità edificatoria ai sensi dell'art. 7 della L.R. 04/2015.
2. In tali zone è prescritto il mantenimento della naturalità e delle funzioni ecosistemiche dei suoli.
3. Per gli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, co.1, lett. a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e smi e gli interventi di cambio d'uso funzionali all'attività agricola.

Articolo 35 - PAESAGGIO AGRARIO

1. Sulla base delle indicazioni del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), il Piano individua le caratteristiche del paesaggio agrario, con riferimento alle sottozone agricole; formula altresì indicazioni e proposte finalizzate alla conservazione, manutenzione e ripristino dell'ambiente e del paesaggio agrario. Le direttive, le prescrizioni ed i vincoli sono riportati nei successivi articoli.

Secondo il P.T.R.C. vigente, con riferimento agli elaborati grafici 01 e 09, ai sensi dell'art. 7, co. 1 delle Norme Tecniche, nel territorio comunale di Montegaldella si distinguono le seguenti categorie di aree rurali:

- aree agropolitane, quali estese aree localizzate in pianura, caratterizzate da un'attività agricola specializzata nei diversi ordinamenti produttivi, anche zootecnici, in presenza di una forte utilizzazione del territorio da parte delle infrastrutture, della residenza e del sistema produttivo;
- aree ad elevata utilizzazione agricola, in presenza di agricoltura consolidata e caratterizzate da contesti figurativi di valore dal punto di vista paesaggistico e dell'identità locale.

Per le disposizioni e gli indirizzi specifici si rinvia agli articoli 9 e 10 delle Norme Tecniche del P.T.R.C. vigente.

2. NORME GENERALI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Nelle zone agricole non è ammesso procedere a:

- movimenti terra;
- lavori di terrazzamento;
- alterazione di corsi d'acqua;
- abbattimento di macchie e formazioni arboree lineari.

Il concetto di "movimento terra" non attiene alle ordinarie lavorazioni agrarie né alle ordinarie manutenzioni del sistema idraulico bensì a modificazioni permanenti dell'assetto fondiario.

Qualora si rendesse indispensabile la realizzazione di una delle suddette opere, essa potrà essere eseguita dopo il rilascio della Autorizzazione Edilizia sulla base di un progetto di sistemazione ambientale, fatte salve le autorizzazioni delle altre autorità preposte.

Le pratiche colturali di legnatico e macchiatico ed assimilabili sono regolamentate dagli "usi e consuetudini" locali.



Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature isolate, con diametro del fusto misurato all'altezza di petto d'uomo superiore a centimetri trenta, eventualmente abbattute devono essere sostituite utilizzando essenze arboree locali caducifoglie (tali interventi devono essere comunicati all'Amministrazione Comunale);

Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti, la manutenzione degli scoli e corsi d'acqua con alveo in proprietà privata con divieto assoluto di riduzione della sezione e tombinamento (eccetto che per i passi carrai)

Eventuali attività di escavazione (cave, piscicoltura, miglioramenti fondiari) non dovranno superare la profondità di scavo a due metri rispetto alla quota media del piano di campagna.

Il riuso e recupero ambientale delle aree dismesse di cave con attività di piscicoltura, pesca sportiva, sport equestri, tiro e sport acquatici, dovrà obbligatoriamente essere limitato all'area occupata dalla cava in ossequio alle autorizzazioni rilasciate.

3. AREE DI TUTELA AMBIENTALE

AREE DI TUTELA GENERALE

Definizione:

Ambito agricolo di particolare tutela ambientale. Sono ambiti di rilevante interesse naturale ed agrario, scarsamente edificate e con particolare presenza di elementi naturali e sistemazioni storiche. In questi ambiti la costruzione di nuovi edifici è normata dalle disposizioni che seguono; non è ammesso, inoltre, per i boschi, il mutamento permanente di destinazione d'uso del suolo.

4. AREE DI TUTELA ASSOLUTA- Ta

Definizione:

Aree che, per la particolare conformazione geomorfologica e localizzazione, assumono no rilevante importanza al fine della tutela e valorizzazione dell'ambiente:

- 1) Gli ambiti dei principali corsi d'acqua: rogge, canali, fiumi, con relative formazioni arboree lineari.
- 2) Gli ambiti con estesa vegetazione arborea permanente (boschi e boschetti) e le aree "umide".
- 3) I paleoalvei di divagazione fluviale.

In questi ambiti non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni.

Sugli eventuali edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo .

Qualora esistano fabbricati all'interno di ambiti di tutela assoluta, e questi non siano normati con scheda puntuale, per questi sono possibili gli interventi previsti dall'art. 31 L.S. 457/78 lettere a, b, c, d ed inoltre la demolizione e ricostruzione in sito secondo quanto previsto dall'articolo 7 della legge regionale n°24/198.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Non è ammesso, per i boschi, il mutamento permanente di destinazione d'uso del suolo.

5. STRADE PARCO E PERCORSI PEDONALI

Le aree individuate a Strade - Parco e Percorsi Pedonali sono elementi di valorizzazione e di fruibilità del paesaggio.

Vi sono consentiti, previo intervento urbanistico preventivo o progetto ad hoc, sedi stradali, piste ciclabili, percorsi vetrati, passaggi pedonali inseriti in un connettivo di verde alberato ed arredato con panchine, chioschi di ristoro ecc.



ZONE "E -Ta" AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE

Ogni intervento edilizio è inteso a servizio dell'uso produttivo del suolo e si attua per Concessione Edilizia diretta.

Sono consentiti i soli interventi finalizzati a tale scopo per le abitazioni dei conduttori dei fondi rustici.

Nelle ZTO "E - Ta" sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della Legge Regionale 08.03.1985 n.24.

Non sono pertanto consentite le nuove costruzioni ma solo gli ampliamenti degli edifici esistenti alle condizioni generali fissate dalla Legge Regionale.

Nelle aree golenali del Bacchiglione sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza aumento di volumi residenziali.

RESIDENZA

Per gli edifici di interesse storico - ambientale valgono le prescrizioni contenute nel paragrafo relativo ai beni ambientali ed architettonici.

Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 24/1985. Nelle aree golenali del Bacchiglione non sono ammessi ampliamenti di strutture residenziali.

ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

Nelle zone E2 - Ta **non è ammessa** la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, né la ristrutturazione o ampliamento di quelli eventualmente esistenti. Gli edifici eventualmente esistenti in tali Z.T.O. sono considerati non compatibili con l'ambiente.



Articolo 36 - Z.T.O. F AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E INTERESSE PUBBLICO SULLA BASE DELLE INDICAZIONI RISULTANTI DAL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. F1 = Istruzione

Le aree sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare gli indici e parametri stabiliti dalla legislazione vigente per le singole attrezzature nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

distanza tra pareti contrapposte finestrate non inferiore a	m 10 (dieci)
per le aule la distanza minima è di	m 12 (dodici)
distanza dalle strade non inferiore a:	m 15 (quindici)
distanza dai confini di proprietà e delle aree pubbliche non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di	m 5 (cinque)

2. F2 = Servizi civici di interesse comune

Le aree sono destinate a servizi pubblici e/o di interesse pubblico quali: attrezzature per il culto e le opere connesse, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, nonché servizio postale e del credito.

L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene stabilito dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione che definisca i termini della Convenzione che deve essere sottoscritta dalle parti

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) superficie coperta non superiore al 40% (quaranta per cento) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale per il servizio;
- b) altezza non superiore a m 10,50 (dieci e cinquanta);
- c) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio, con una superficie non inferiore al 10% della superficie del lotto indicata nel P.R.G..

Articolo 37 - Z.T.O. F3 = VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO

1. Le aree sono destinate allo svago: giochi dei bambini, spazi di sosta nel verde, parco e nuclei sportivi attrezzati.

2. Possono essere inoltre realizzate costruzioni unicamente ad uso servizi.

Gli impianti coperti e scoperti dei nuclei sportivi attrezzati devono rispettare i seguenti rapporti:

- 1) impianti coperti, superficie coperta non superiore al 25% della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale;
- 2) impianti scoperti, anche stagionalmente, superficie non superiore al 50% della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale;
- 3) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio.

3. Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 9.

* Zona F3 di accesso e d'interscambio con la Strada Parco a Ghizzole:

4. Le eventuali pavimentazioni debbono essere realizzate con materiali in grado di garantire la massima permeabilità dell'acqua, le eventuali tettoie e coperture debbono essere realizzate in legno o comunque con materiali propri dei luoghi e le alberature saranno scelte tra le specie autoctone .



* Zona F3 "Bosco di Pianura "

Le aree così definite sono destinate alla rinaturalizzazione e costituzione di un Bosco di Pianura.

L'area boscata sarà realizzata secondo le direttive impartite dalla LR 02.05.2003 n°13 del 22. 12.2004, con la scorta delle necessarie analisi agronomiche, con essenze forestali autoctone d'alto fusto ed arbusti e opportunamente recintata con piantate e siepi. Parti dell'area potranno essere realizzate e rese accessibili per fini didattici.

5. ATTREZZATURE PER LO SPORT E LO SVAGO IN ZTO DIVERSA DA F3

1) Attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione, che non rivestono carattere commerciale possono venire realizzate:

- a. come arredo ed accessorio di residenze od impianti produttivi privati singoli o plurimi;
- b. come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di un'associazione;
- c. come impianto di uso pubblico: tale fattispecie si configura quando venga stipulata una convenzione con il
- d. Comune che preveda l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo;
- e. come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

Le attrezzature di cui al punto a) possono essere realizzate in Z.T.O. A - B - C - D, nel rispetto della destinazione principale e degli indici di zona; il rilascio della concessione non è oneroso.

Le attrezzature di cui al punto b) possono essere realizzate in Z.T.O. A - B - C - D, nel rispetto della destinazione principale e degli indici di zona; il rilascio della concessione è oneroso.

Le attrezzature di cui al punto c) possono venire realizzate in Z.T.O. D - F2 - F3; nel rispetto della destinazione principale e degli indici di zona; il rilascio della concessione non è oneroso.

Le attrezzature di cui al punto d) vanno realizzate in ZTO F2 - F3; il rilascio della concessione non è oneroso.

Le attrezzature vanno comunque realizzate nel rispetto delle NTA della ZTO e delle tipologie proprie della zona.

Nella categoria d'intervento di cui ai punti b), c), d), possono rientrare gli istituti scolastici di ogni ordine e grado, pubblici e privati.

2) Attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione, che rivestono carattere commerciale vanno collocate in conformità alle indicazioni ed ubicazioni del PRG.

Articolo 38 - F4 =Parcheggi

1. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici da realizzare a livello stradale.

2. Nei parcheggi a livello stradale, saranno messe a dimora piante di alto fusto nella misura di 2 (due) esemplari ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie fondiaria.



Articolo 39 - FASCE DI RISPETTO

1. Le fasce di rispetto comprendono:

- R1) le fasce di rispetto dei cimiteri,
- R2) le fasce di rispetto delle strade,
- R3) le fasce di rispetto dei fiumi,
- R4) le fasce di rispetto delle industrie.

2. Le fasce di rispetto, stradale e cimiteriale possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle loro infrastrutture.

3. In dette aree è vietato ogni tipo di intervento, fatta eccezione per la realizzazione di:

- distributori di carburante nelle fasce di rispetto delle strade, con i relativi servizi, nel rispetto delle norme vigenti;
- reti idriche;
- reti fognarie;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ecc. ;
- strade a servizio dell'edificazione eventualmente prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale;
- strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in dette fasce.

4. Per gli edifici esistenti sono ammessi:

nelle fasce di rispetto stradale:

quanto previsto dall'art. 7 L.R. 24/85;

nelle aree di rispetto R3 - R 4:

quanto previsto dall'art. 7 L.R. 24/85 punti A - B - D;

nelle fasce di rispetto R1:

la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme dei precedenti articoli.

In ogni caso, le superfici a servizio di 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.

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

Le strade "vicinali", non segnalate nella grafia di Piano, sono assoggettate ad una fascia di rispetto, analogamente alle strade comunali, della profondità di metri 10.

Articolo 40 – ZONE DI TUTELA

1. Tali zone comprendono:

T1 i corsi d'acqua e le golene per una profondità definita dal P.R.G.

T2 le aree cimiteriali;

T3 le aree di rispetto dell'ambiente naturale;

T4 le aree di interesse storico, ambientale, artistico.

2. In dette aree è vietato ogni tipo di intervento fatta eccezione per la realizzazione di:

- manufatti fluviali;



- edilizia cimiteriale;
- attrezzature provvisorie per il ristoro e la manutenzione;
- reti idriche;
- reti fognarie;
- canalizzazioni;
- pozzi;
- metanodotti e gasdotti interrati.

3. Oltre alle norme descritte agli articoli precedenti, le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze:

- | | |
|---|-------|
| a) dal ciglio dei corsi d'acqua e comunque dall'unghia verso campagna delle arginature: | m 20 |
| b) dai cimiteri, ove non sia stabilita distanza diversa con decreto del medico provinciale: | m 200 |
| c) dal ciglio di cave e zone franose: | m 100 |
| d) da zone con vincoli speciali: | m 100 |

Articolo 41 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITÀ IGIENICHE

1. Nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati, ai bisogni essenziali del nucleo familiare, il Sindaco può ordinare i lavori di ristrutturazione ed eventuale ampliamento, fino ad un massimo di 30 mc, in eccezione alle norme del presente Regolamento (del Piano Regolatore Generale).

Articolo 42-ATTIVITÀ' PRODUTTIVE FUORI ZONA

1. Le attività produttive fuori zona, individuate con apposita schedatura allegata alla relazione, sono confermate nello stato attuale. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione parziale.
2. Una volta cessate le attività in essere all'atto del censimento, l'edificio è soggetto alle norme previste per la zona omogenea in cui ricade.



PARTE TERZA GLI EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE- ARCHITETTONICO

Sono stati rilevati 75 edifici di interesse ambientale - architettonico, per ciascuno di essi è stata elaborata una scheda che contiene le caratteristiche tipologiche, costruttive, formali, storiche ed i dati metrici. Gli edifici sono stati suddivisi in cinque gradi di protezione sulla base di una attenta valutazione dei caratteri e degli elementi propri.

Le schede di progetto definiscono in dettaglio gli interventi e le destinazioni d'uso per ciascun fabbricato in base allo stato di conservazione, alla presenza o meno di elementi estranei in contrasto con l'edificio stesso e alle sue caratteristiche tipologiche.

Articolo 43- LE NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI

1. Gli interventi previsti per gli edifici di interesse ambientale - architettonico sono finalizzati alla salvaguardia dei valori storici, ambientali, architettonici ed al recupero del loro uso. Al fine di raggiungere tale obiettivo, tutte le trasformazioni dovranno essere eseguite con materiali e tecniche tradizionali.
2. A questo scopo, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è obbligatorio il rispetto delle seguenti prescrizioni.
3. Le strutture verticali portante dovranno essere in laterizio, è escluso l'utilizzo di pilastri, setti e muri in calcestruzzo.
4. Tutte le strutture orizzontali e di copertura dovranno essere in legno o acciaio. Non è consentito l'uso di solai in laterocemento o in cemento armato.
5. Le coperture dovranno mantenere l'andamento originario, salvo diversa indicazione riportata sulla scheda progettuale. È ammessa l'apertura di lucernari in andamento di falda, in una quantità non superiore a 1/8 dell'insieme delle superfici di calpestio dei vani del piano sottostante. È prescritto l'uso esclusivo di manto di copertura in coppi o tegole in laterizio.
6. Le nuove aperture dovranno essere allineate orizzontalmente e verticalmente con le esistenti. Nel caso di nuova costruzione, le finestre dovranno essere aperte in analogia con l'architettura tradizionale; nel caso di ampliamento, dovranno essere rispettati gli allineamenti con il corpo di fabbrica preesistente. Il rapporto tra larghezza ed altezza delle finestre deve essere analogo a quelle esistenti oppure, in assenza di elementi di riferimento, deve essere non superiore di 1 a 1,8. Le finestre che danno luce alle soffitte possono non rispettare tale rapporto.
7. Le finestre devono essere rettangolari con l'altezza superiore della lunghezza, sono ammesse soluzioni diverse solo nel caso di portici, archi o altri fori di grandi dimensioni già presenti nel fabbricato. Le porte dovranno essere collocate, in base alla composizione di facciata, in allineamento con le soprastanti finestre o all'interasse di due file di finestre. Nel caso di aperture più ampie (ad esempio i portoni di entrata ai garage), queste dovranno sempre essere ricavate in modo da allinearsi verticalmente con le soprastanti finestre. È vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno) e dei serramenti in alluminio anodizzato.
8. Nelle schede progettuali gli interventi sulle aperture sono definiti con le lettere a), b), c); esse corrispondono ai seguenti tipi di intervento:
lett. a) -non sono ammesse nuove aperture;



lett. b) -sono ammesse nuove aperture della stessa natura e dimensioni di quelle esistenti e fatte salve le indicazioni generali sulle aperture;

lett. c) -sono ammesse nuove aperture con forme e dimensioni desunte dalle indicazioni generali sulle aperture.

9. Gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale a base di calce.

10. È vietato l'uso di rivestimenti con materiali estranei all'architettura rurale quali intonaci plastici, graffiati e simili. La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso, al marmorino è dunque preferibile nella maggior parte dei casi l'intonaco a calce, specialmente con colori a base di terre naturali.

Nel caso di sostituzione integrale dei cornicioni o nel caso di edifici di nuova costruzione, dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- lo sporto non potrà essere superiore di 60 cm dal muro perimetrale;
- è escluso l'uso del calcestruzzo a vista;
- la grondaia dovrà essere di sezione semicircolare in rame.

11. Nel caso la scheda progettuale ne preveda la possibilità, i poggiali dovranno avere una profondità massima di c. 60 e prolungarsi lateralmente sui due lati della portafinestra per un massimo di cm. 30.

Per alcuni elementi quali: cornicioni, davanzali, comici di porte e finestre, poggiali, sulla scheda progettuale le indicazioni sono riportate in forma di lettera anziché in modo descrittivo; le lettere fanno riferimento ai seguenti tipi di intervento ammessi:

lett. a - interventi di conservazione, attraverso il restauro di manufatti esistenti (compreso il loro rifacimento, ma utilizzando il modello di quelli esistenti) ;

lett. b - interventi di sostituzione, adottando soluzioni analoghe per forme e per materiali a quelle ancora rintracciabili nel prospetto;

lett. c - nuovo inserimento, ma con l'adozione di soluzioni riscontrabili nell'architettura rurale analoga.

Articolo 44 – GRADI DI PROTEZIONE

1. Tutti gli edifici di valore ambientale-architettonico censiti sono stati suddivisi in cinque categorie corrispondenti a diversi Gradi di Protezione.

La suddivisione è stata compiuta alla luce dell'analisi delle caratteristiche attuali del fabbricato.

2. Il Grado di Protezione determina non solo gli interventi ammessi ma soprattutto definisce un criterio sulla base del quale valutare gli aspetti sostanziali delle trasformazioni future.

3. GRADO DI PROTEZIONE A

Si applica ad edifici di rilevante interesse storico ed artistico di cui interessa la conservazione di ogni loro parte interna ed esterna.

Per gli edifici compresi in questa categoria e non ancora vincolati ai sensi della L.1089/'39 si propone l'istituzione del vincolo.

Sono ammessi i soli interventi di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

4. GRADO DI PROTEZIONE B

Si applica ad edifici interessanti dal punto di vista ambientale e architettonico che hanno mantenuto e caratteristiche tipologiche e formali originarie.

Gli interventi ammessi hanno lo scopo di conservare le caratteristiche fisiche, strutturali e tipologiche del manufatto.



Interesse prevalente per questa categoria di edifici è la sostanziale conservazione del manufatto in quanto significativa testimonianza.

In particolare non potrà essere modificata la forometria delle facciate, l'andamento delle coperture, la posizione delle strutture portanti verticali, il volume e la sagoma del fabbricato. La posizione dei solai potrà essere spostata solo quando ciò è indispensabile a raggiungere l'altezza minima interna dei locali, ma non potrà comunque interferire con la posizione delle finestre.

Eventuali problemi strutturali alle murature andranno risolti con tecniche di consolidamento piuttosto che di sostituzione.

Interventi ammessi:

Manutenzione Straordinaria tipo B.

Manutenzione Straordinaria con le tecniche del Restauro.

Restauro e Risanamento Conservativo.

5. GRADO DI PROTEZIONE C

Si applica ad edifici interessanti dal punto di vista ambientale con caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale, compromessi staticamente o che conservano labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari o edifici facenti parte dell'edilizia minore.

Interesse prevalente per questa categoria di edifici è garantire la permanenza del sito; ovvero consentire la trasformazione del manufatto volta al soddisfacimento delle esigenze funzionali dei proprietari nei limiti della salvaguardia dei soli elementi di pregio del fabbricato.

Tali elementi sono messi in evidenza nella scheda di ciascun fabbricato dove sono anche indicate eventuali demolizioni, ampliamenti o altre modifiche di sagoma.

Tutti gli interventi dovranno comunque rispettare le norme generali dell'art.166. Gli interventi ammessi sono indicati di volta in volta nella scheda di progetto.

6. GRADO DI PROTEZIONE D

Si applica ad edifici che appartengono all'edilizia minore e che, pur non presentando particolare pregio architettonico, sono interessanti dal punto di vista ambientale.

Si tratta di costruzioni che risalgono ai primi anni del secolo, oggi difficili da recuperare soprattutto perché le altezze interne non corrispondono più alle norme attuali per il rilascio dell'abitabilità.

L'obiettivo principale è evitare il degrado e l'abbandono di questi edifici magari in attesa di procedere a una demolizione e ricostruzione.

Oltre agli interventi indicati per i gradi di protezione A, B e C in questo caso è ammessa anche la sopraelevazione fino a ricavare due piani utili.

La scheda progettuale indica l'altezza massima consentita, gli elementi da conservare ed eventuali caratteristiche da rispettare per le parti di nuova costruzione.

6. GRADO DI PROTEZIONE E

Si applica ad edifici che non hanno o hanno perso completamente le caratteristiche tipologiche e formali di interesse ambientale, oppure sono oramai in condizioni statiche talmente precarie da ritenere impossibile un loro recupero.

Gli interventi ammessi sono quelli consentiti agli edifici ricadenti nella zona agricola di appartenenza, in base a quanto disposto dalle norme di P.R.G.

In questo caso non vi è alcuna scheda progettuale.



Articolo 45-TIPI DI INTERVENTO

1. Per tutti gli edifici è consentita la MANUTENZIONE ORDINARIA e la MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI TIPO A ai sensi dell'art.31 commi a) e b) della legge 457/78. In relazione a quanto indicato nelle schede di progetto gli interventi dovranno rispettare quanto sotto descritto:

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI TIPO B

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.31 lettera b della L.457/78. Inoltre è ammesso il cambio di destinazione d'uso secondo la normativa della zona in cui ricadono e la suddivisione in più unità immobiliari

3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON LE TECNICHE DEL RESTAURO

Si applica ad edifici di particolare pregio, sono consentiti gli stessi interventi previsti per la manutenzione straordinaria di tipo B, con la prescrizione che eventuali sostituzioni o rifacimenti di parti degradate siano fatte rispettando le qualità materiali, le caratteristiche distributive e formali del fabbricato.

4. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVI

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.31 lettera c della L.457/78. Inoltre è ammessa la suddivisione in più unità immobiliari.

5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.31 lettera d della L.457/78. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione completa dell'edificio.

6. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono definiti interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla sostituzione di edificio o di sue parti e successiva ricostruzione di pari volume anche su diverso sedime nell'ambito della costruzione esistente e comunque eventualmente utilizzato per la sopraelevazione.

7. DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE

Sono definiti interventi di demolizione e fedele ricostruzioni quelli rivolti alla sostituzione di edificio o di sue parti e successiva ricostruzione sullo stesso sedime ~~e con stessa sagoma~~ o sedime differente, purché esso sia individuato nella scheda di progetto, come ambito di nuova costruzione.

La nuova costruzione potrà variare rispetto alla costruzione originaria demolita, nelle seguenti definizioni:

- nella distribuzione interna;
- negli impianti;
- nei materiali di costruzione, purché esso sia compatibile per caratteristiche estetiche con il materiale originale, o comunque compatibile con i materiali caratteristiche del nucleo rurale o del nucleo storico;
- nei dati stereometrici, in diminuzione, con una tolleranza del 5%;
- nelle forometrie, per motivi igienico – sanitari;



- nell'eliminazione e ricomposizione della superfetazione e negli elementi aggiunti rispetto all'impianto originario.