

COMUNE DI BAGNOLO PO

P.R.G.

VARIANTE

NOVEMBRE 1998

TAV.

N.

10

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI BAGNOLO DI PO
Data 25 SET 2000
Prot. n. 2818
Categ. X Classe 5

AGG. SETTEMBRE 2000

I TECNICI INCARICATI:

ARCH. PAOLO CATTOZZO

ING. UMBERTO FERRARI

COLLABORAZIONE:

ARCH. RITA CALTAROSSA



ELABORATO ADEGUATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA REGIONALE DEL VENETO N.2200 DEL 14.07.2000

INDICE

TITOLO I^A - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3 - RIFERIMENTO A TAVOLE DI P.R.G.

TITOLO II^A - DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE ED ELEMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA.

Art. 4 - INDICI DI FABBRICAZIONE

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

Art. 6 - DEFINIZIONI

Art. 7 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 8 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI

TIPOLOGIE ESTENSIVE

TIPOLOGIE INTENSIVE

Art. 9 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI EDILIZIE

Art. 10 - INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETA' DIVERSE

Art. 11 - DESTINAZIONI D'USO - DESTINAZIONI COMMERCIALI PIANO DI SVILUPPO E ADEGUAMENTO

Art. 12 - REALIZZAZIONE DEL P.R.G. - RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI

TITOLO III^A - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 13 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 14 - DESTINAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Art. 15 - PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO (da Atlante Regionale C.S.)

Art. 16 - EDIFICI VINCOLATI EX LEGGE 1089/1939

Art. 17 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO AMBIENTALE ESISTENTE

NORME DI CARATTERE GENERALE

CATEGORIE DI INTERVENTO

1) RESTAURO (GRADO DI PROTEZIONE 1)

2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (GRADO DI PROTEZIONE 2)

- 3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (GRADO DI PROTEZIONE 3)
 - 4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (GRADO DI PROTEZIONE 4)
 - 5) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (GRADO DI PROTEZIONE 5)
- MATERIALI COSTRUTTIVI ED ELEMENTI DI FINITURA

Art. 18 - AREE E/O EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE CON RELATIVO GRADO DI PROTEZIONE - ZONA A

Art. 19 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO B

ZONE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA - TIPO B1 -

ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI COMPLETAMENTO - TIPO B2 -

ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO - TIPO B3 -

Art. 20 - ZONE RESIDENZIALI CON P.E.E.P. APPROVATO - TIPO C1A

Art. 21 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - TIPO C2

C2A - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI ESPANSIONE

C2B - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI PROGETTO

Art. 22 - ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO - TIPO D1A

Art. 23 - PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI APPROVATO - TIPO D1B

Art. 24 - ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI PROGETTO - TIPO D2

Art. 25 - AREA ATTREZZATA PORTUALE - TIPO D3

Art. 26 - AREA PER LE ATTIVITA' RICETTIVE E DI SERVIZIO - TIPO D4

Art. 27 - ZONE AGRICOLE - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 28 - SOTTOZONE E1 - AREA AMBIENTALE DI RIMBOSCHIMENTO

Art. 29 - SOTTOZONE E2 - AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA PRODUTTIVA

Art. 30 - SOTTOZONE E3 - AGRICOLA AD ELEVATO FRAZIONAMENTO

Art. 31 - SOTTOZONE E4/A - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 32 - SOTTOZONA E4/B - AGRICOLA CON PREESISTENZE ORGANIZZATE

Art. 33 - EDIFICI E/O NUCLEI DI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 10 L.R. 24/85

Art. 34 - TIPOLOGIE RURALI SEMPLICI E MATERIALI

Art. 35 - ZONA E5 - AGRO-INDUSTRIALE ESISTENTE

Art. 36 - ZONA E6 - RACCOLTA E SMISTAMENTO PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI

Art. 37 - ZONA F1 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Art. 38 - ZONA F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Art. 39 - ZONA F3 - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

Art. 40 - ZONA F4 - AREE DI PARCHEGGIO

Art. 41 - VERDE PRIVATO VINCOLATO

Art. 42 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Art. 43 - STRADE ESISTENTI E DI PROGETTO

Art. 44 - ZONE VINCOLATE EX LEGGE N° 431/85

TITOLO IV^A - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 45 - NORME PER RESIDENZA ESISTENTE IN ZONE DI COMPLETAMENTO

Art. 46 - EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

Art. 47 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Art. 48 - DEROGHE

TITOLO I^a - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Le presenti norme, regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale di Bosaro ai sensi delle principali leggi urbanistiche sottocitate:

- legge 17.08.1942, n° 1150;
- legge 03.11.1952, n° 1902;
- legge 29.09.1964, n° 767;
- legge 06.08.1967, n° 765;
- Circ. Ministeriale LL.PP. 28.10.1967, n° 3210;
- D.M. LL.PP. 01.04.1968, n° 1404;
- D.M. LL.PP. 02.04.1968, n° 1444;
- legge 22.10.1971, n° 865;
- legge 28.01.1977 n° 10;
- legge 08.08.1985, n° 431;
- legge regionale 29.12.1978, n° 73;
- legge regionale 31.05.1980, n° 80;
- legge regionale 12.01.1982, n° 1;
- legge regionale 07.09.1982, n° 44;
- legge regionale 05.03.1985, n° 24;
- legge regionale 16.04.1985, n° 33;
- legge regionale 27.06.1985, n° 61;
- legge regionale 11.03.1986, n° 9;
- legge regionale 05.03.1987, n° 11;
- legge regionale 01.09.1993, n° 47;
- legge regionale 05.05.1998, n° 21.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modifiche e negli ampliamenti di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale e particolare previste dal presente testo di Norme Tecniche di Attuazione, congiuntamente alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, allo scopo di regolare le varie attività, nell'ambito delle singole zone nelle quali il territorio comunale è stato suddiviso.

Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le disposizioni generali riguardanti le autorizzazioni e le concessioni a costruire, la

Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica, la sicurezza degli edifici e dei cantieri, l'igiene, le sanzioni, ecc. sono contenute nel Regolamento Edilizio.

In ogni caso, qualora dovessero verificarsi discordanze tra le norme del Regolamento Edilizio, il Regolamento di igiene e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono le norme presenti.

Art. 3 - RIFERIMENTO A TAVOLE DI P.R.G.

Tutto il territorio del Comune di Bagnolo Po, si intende sottoposto alla disciplina del P.R.G. in conformità alle retinature ed alle legende specificate nei relativi elaborati di progetto.

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

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

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

TITOLO II^A - DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE ED ELEMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA.

Art. 4 - INDICI DI FABBRICAZIONE

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

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

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

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

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

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

Per le nuove costruzioni lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%.

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

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

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

d) ALTEZZA DELLE FRONTI: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.

e) VOLUME DEL FABBRICATO: è il volume del solido emergente dal terreno con inclusione delle logge rientranti più di m. 1,50 (per la sola parte eccedente questa profondità), ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico, dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.) e dei porticati per una profondità non superiore a m. 1,50 (per la sola parte eccedente questa profondità).

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il volume necessario per la protezione dell'umidità dei locali del piano terra abitabili. Non sono invece da intendere come volumi tecnici, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

vedi art. 61 RE penultimo capoverso

art. 48 RE comma 50

f) NUMERO DEI PIANI: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non verranno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.

g) DISTANZA DALLE STRADE: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, come definito dall'art. 2 D.M. 1 Aprile 1968 n° 1404, ossia inteso con limite dagli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze) nonché dalle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, fossati). In caso di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi.

h) DISTANZA DAI CONFINI: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta (come definito al punto b) dai confini di proprietà; in caso di porticato la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi.

- La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura. Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli. Il rilascio della concessione è oneroso. In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night-clubs) purchè venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione. Il rilascio della concessione è in tal caso oneroso.

i) DISTACCO TRA FABBRICATI: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo; in caso di porticati, la distanza dovrà essere

calcolata dagli appoggi.

- l) PORTICO SOGGETTO AD USO PUBBLICO: è quello spazio, prospettante su pubblica via, percorribile dal pubblico per il quale ci sia l'impegno a vincolarne l'uso perpetuo con atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità.

Art. 6 - DEFINIZIONI

Ai fini di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, per quanto attiene gli interventi, i trattamenti e le opere ammesse, viene definito per:

- RIPRISTINO s'intende ogni intervento o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurarne continuità d'uso;
- RINNOVAMENTO s'intende ogni intervento che sostituisca integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi edilizi collassati ed irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente;
- SOSTITUZIONE s'intende ogni intervento che sostituisca con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi o le parti edilizie alterate o trasformate che non risultano più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Art. 7 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

- a) interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
- c) interventi di RESTAURO e di RISANAMENTO CONSERVATIVO, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 8 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI

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

In particolare si possono tentare le seguenti individuazioni tipologiche:

TIPOLOGIE ESTENSIVE:

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

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

Schiera: è quella sequenza di edifici che si configura chiaramente con ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, ma con caratteristiche formali unitarie. La Schiera può essere di TIPO LINEARE, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallelamente alla strada; La Schiera può essere del TIPO COMPOSTO, quando l'aderenza dei vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza, determinando spazi articolari ed eventuali cortili.

TIPOLOGIE INTENSIVE:

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

In Linea: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica,

risulta prevalente la lunghezza delle fronti, rispetto agli altri parametri; è generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari e presenta, in genere, altezze delle fronti omogenee.

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

Art. 9 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZ- ZAZIONI EDILIZIE

Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire, determina nel territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.

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

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

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

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

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

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

Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale conterminazione con altro atto di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa.

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

Art. 10 - INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETA' DIVERSE

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

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

Art. 11 - DESTINAZIONI D'USO - DESTINAZIONI COMMERCIALI PIANO DI SVILUPPO E ADEGUAMENTO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio e nei progetti di lottizzazione.

Essa dovrà risultare conforme a quanto stabilito in appresso dalla presenti norme per le zone cui appartengono le aree di intervento.

Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione, deve essere esso stesso autorizzato e potrà essere concesso soltanto in conformità alla normativa vigente per la relativa zona.

Le installazioni commerciali, comunque previste e consentite per le diverse zone dalle norme che seguono, sono ulteriormente ed opportunamente regolate dal Piano di Sviluppo e Adeguamento della rete di vendita di cui alla Legge 11 Giugno 1971 n° 426 sulla disciplina del commercio e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 12 - REALIZZAZIONE DEL P.R.G. - RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI

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

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

TITOLO III^ - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 13 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Al fine di regolare in modo omogeneo gli interventi urbanistici, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee.

All'interno delle singole zone omogenee sottoelencate sono previste differenziazioni sia per la tipologia insediativa che per la densità edilizia, sia per l'altezza che per distanze dalle strade e dai confini.

Le varie zone omogenee sono evidenziate da una retinatura diversa, ad esclusione delle zone E2, che presentano campitura bianca; il territorio comunale è diviso nelle seguenti zone omogenee:

- Zona A - Aree e/o edifici di valore storico ambientale
- Zona B1 - Residenziale semintensiva di completamento
- Zona B2 - Residenziale semiestensiva di completamento
- Zona B3 - Residenziale estensiva di completamento
- Zona C1A - Residenziale con P.E.E.P. approvato
- Zona C2A - Residenziale estensiva di espansione
- Zona C2B - Piano per l'edilizia economica e popolare di progetto
- Zona D1A - Produttiva commerciale e direzionale di completamento
- Zona D1B - Piano per gli insediamenti produttivi approvato
- Zona D2 - Produttiva commerciale e direzionale di progetto
- Zona D3 - Area attrezzata portuale
- Zona D4 - Area per le attività ricettive e di servizio
- Zona E1 - Area ambientale di rimboschimento
- Zona E2 - Agricola di primaria importanza produttiva
- Zona E3 - Agricola di elevato frazionamento
- Zona E4/A - Agricola di salvaguardia ambientale
- Zona E4/B - Agricola con preesistenze organizzate
- Zona E5 - Agro-industriale esistente
- Zona E6 - Di raccolta e smistamento prodotti ortofrutticoli
- Zona F1 - Attrezzature scolastiche
- Zona F2 - Attrezzature di interesse comune
- Zona F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport
- Zona F4 - Aree di parcheggio
 - Aree di verde privato vincolato
 - Fasce e zone di rispetto e tutela

- Strade esistenti e di progetto
- Edifici e/o nuclei di edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85

Le individuazioni di zone sono specificate nei seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 13.1.a - P.R.G. intero territorio comunale - parte nord 1:5.000
- Tav. 13.1.b - P.R.G. intero territorio comunale - parte sud 1:5.000
- Tav. 13.3 - P.R.G. Zone significative - Capoluogo, Runzi, Corà 1:2.000
- Tav. 14 - Verifica del dimensionamento 1:2.000

Art. 14 - DESTINAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali individuate nel P.R.G. di tipo A), B) e C) sono destinate esclusivamente agli insediamenti residenziali; in esse tuttavia sono consentiti i servizi vari della residenza, gli esercizi commerciali, i negozi, gli uffici, i magazzini di modeste dimensioni, i locali di spettacolo e di ritrovo, gli esercizi alberghieri e le attività artigianali di servizio o parzialmente connesse con la residenza, purché non moleste e volumetricamente non incombenti.

Sono pertanto escluse le industrie, le attività artigianali moleste o volumetricamente incombenti, i magazzini ed i depositi di grandi dimensioni e tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In particolare, le attività artigianali non moleste, sono consentite esclusivamente al piano terra o seminterrato degli edifici, con rapporto massimo del 100% rispetto alla superficie di residenza prevista sullo stesso lotto, limitazione prevista solo per le zone di progetto (C1 e C2).

Art. 15 - PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO (da Atlante Regionale C.S.)

Gli interventi da eseguire nelle zone incluse entro la perimetrazione del Centro Storico, così come individuata dall'Atlante Regionale, dovranno essere particolarmente documentate per quanto attiene lo stato di fatto, con riproduzioni fotografiche delle fronti esterne ed interne; quanto sopra in aggiunta al rispetto della singola normativa di zona in cui ricadono.

In particolare si prescrive per i vari interventi ammessi:

A) Le modifiche interne, senza alterazioni volumetriche del coperto, della linea di gronda, delle fronti possono essere consentite normalmente; qualora le modifiche interne comportino modifiche alla forometria, sarà richiesta una revisione della stessa sul fronte su strada, in corrispondenza dell'intervento, con adeguamenti alle caratteristiche tipologiche del fabbricato o della cortina entro cui ricade; è inoltre prescritto un adeguamento relativo ai materiali dei serramenti, dei battenti e delle tinteggiature, così come precisato al successivo art. 17.

B) Interventi relativi ad alterazioni volumetriche, con ampliamenti o sopraelevazioni, potranno essere consentiti qualora migliorativi dello stato di fatto dal punto di vista ambientale, e sempre nel rispetto della normativa di zona e dei materiali tipici come sopra precisato; tale miglioramento potrebbe consistere in un allineamento in verticale ed in orizzontale con il tessuto preesistente, nonché nell'eliminare elementi in contrasto di recente esecuzione, quali poggiori o corpi aggiuntivi.

Art. 16 - EDIFICI VINCOLATI EX LEGGE 1089/1939

Per gli edifici vincolati ex Legge 1089/1939, ogni tipo di intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà essere preventivamente autorizzato, con richiesta a cura della ditta proprietaria, dalla locale Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici.

Gli interventi devono in ogni caso sempre tendere alla valorizzazione degli immobili, anche in relazione al loro intorno ambientale.

Tali interventi inoltre, dovranno essere eseguiti curando che:

- l'intonaco sia eseguito secondo il tipo esistente, cercando di recuperare il più possibile quello in buono stato di conservazione;
- qualora sotto l'intonaco fossero presenti tracce di aperture antiche, di esse sia data immediata notizia al Comune, per i provvedimenti opportuni;
- tutti i solai ed i serramenti siano ricostruiti secondo lo schema di quelli esistenti e relativi materiali.

Il concessionario dovrà inoltre comunicare preventivamente alla Sovrintendenza competente la data di inizio dei lavori per consentire gli siano consigliati, nel corso dei successivi sopralluoghi, i metodi ed i materiali da impiegare, per la buona riuscita dell'intervento di recupero del bene vincolato.

In aggiunta all'osservanza della normativa specifica delle zone omogenee in cui ricadono, per tali edifici con prospetti interessanti dal punto di vista ambientale, o per l'esistente o per l'inserimento, per modifiche formetriche o relative all'aspetto esterno del fabbricato (altezza, tetto, ecc.) dovrà essere documentato l'intervento da eseguire con rilevamenti planimetrici e prospettici estesi ad una sequenza di almeno 50 ml. da ambo le parti e con fotografie dei prospetti su strada.

Sulla base di tale documentazione, sarà valutata l'ammissibilità degli interventi richiesti da autorizzare con concessione diretta, oppure prevedere uno studio planimetrico esteso all'intera zona.

Materiali: in tali zone dovrà essere garantito l'impiego di materiali secondo le tradizioni locali, in particolare modo deve essere reso obbligatorio l'uso dei coppi nei manti di copertura; le facciate devono essere intonacate e tinteggiate in toni non accesi, dal beige al

rosato, gli infissi devono essere in legno con le chiusure di sicurezza ad ante, con esclusione delle tapparelle avvolgibili, e di serramenti in alluminio anodizzato riflettente; è ammesso il ferro verniciato.

Forometria: dovrà essere o ambientale originaria, oppure prevista con caratteri e dimensioni analoghi a quella originaria.

L'adeguamento a quanto sopra precisato sarà richiesto anche per pratica edilizia relativa a modifica interna o ad altra autorizzazione.

Art. 17 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO AMBIENTALE ESISTENTE

NORME DI CARATTERE GENERALE

Compatibilmente con il grado di protezione assegnato ai vari edifici e nei limiti delle indicazioni generali contenute nelle tavole di P.R.G. si applicano le norme relative alla zona omogenea campita nelle tavole di zonizzazione.

Per gli edifici oggetto di schedatura e privi di valore storico ed ambientale ai quali non è stato assegnato alcun grado di protezione sono ammessi gli interventi conformemente alle norme della zona omogenea campita con la prescrizione che, nel caso di interventi di trasformazione, dovrà essere adeguatamente illustrata la compatibilità dell'intervento stesso con la salvaguardia degli eventuali valori storico ambientali degli edifici contermini.

Ogni intervento edilizio di trasformazione degli edifici categorizzati e non, dovrà prevedere la demolizione delle superfetazioni e delle strutture precarie in palese contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'unità edilizia ed ambientale delle aree di pertinenza.

CATEGORIE DI INTERVENTO

1) RESTAURO (Grado di protezione 1)

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare integralmente e a ripristinare i caratteri originari degli organismi edilizi, siano essi vincolati, o meno, ai sensi della Legge 1089/39.

A tal fine gli interventi devono uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) Ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico;
- b) Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei, che non rivestano interesse e che contrastino o impediscano la comprensione dei caratteri originari dell'edificio;
- c) E' prescritto il restauro e/o ripristino degli spazi liberi di pertinenza del manufatto architettonico, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;

- d) E' consentito l'uso residenziale o terziario di locali aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,30 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,30, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario;
- e) - E' possibile inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente in deroga al Regolamento edilizio al fine di preservare l'involucro originario dell'edificio.

2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (Grado di protezione 2)

Gli interventi di risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

In particolare l'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e ne siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico), conservazione dei volumi esistenti, conservazione degli andamenti dei tetti, nonchè degli apparati decorativi (cornici, marcapiani, lesene, etc.);
- b) Conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte);
- c) Conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali in quanto legati alle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- d) Conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
- e) In caso di intervento soggetto a concessione edilizia, le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere dimensionate nel rispetto della posizione e delle forme delle aperture originarie. Le vetrine esistenti vanno ridimensionate in rapporto alle altre aperture di facciata;
- f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonchè degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) Restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- h) Possibilità di modificare, per un adeguato riutilizzo, l'impianto distributivo interno, aggregando unità modulari adiacenti troppo piccole, o suddividendole se troppo grandi, a condizione che gli ambienti aventi particolari caratteristiche spaziali e architettoniche (quali volte, decorazioni, pavimenti pregiati, ecc.) non vengano alterati.

Conseguente possibilità di spostamento e di costruzione di tramezzature (ma non di elementi portanti verticali o di altri elementi strutturali) e possibilità di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari) al fine di consentire una corretta realizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti l'impianto originario);

- i) Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte, etc.);
- l) Possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,70, purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario; anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali;
- m) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati a nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;
- n) Possibilità di traslazione, nella misura non eccedente i cm. 35, dei solai privi di particolare carattere architettonico, mediante rinnovo purchè non venga modificato il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente;
- o) Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili con solaio, piano, pari a ml. 2,50. Nel caso che tale altezza minima non sia raggiungibile procedendo alla traslazione dei solai, secondo quanto previsto dalla precedente norma, l'uso a fini abitativi dei vani deve essere escluso;
- p) Obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perchè non facenti parte integrante dell'organismo originario o perchè impediscono la comprensione dei caratteri originari dell'edificio (ad esempio copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande, etc.);

3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (Grado di protezione 3)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono quelli rivolti a trasformare parti dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E' comunque sempre consentito intervenire con i metodi del restauro e/o del risanamento conservativo.

Sono comprese quelle opere che comportino la riorganizzazione funzionale dell'edificio con trasformazione dell'impianto distributivo interno, l'adeguamento igienico-sanitario, la modifica

degli elementi strutturali verticali, orizzontali e dei vani scala, conservando le caratteristiche formali dell'edificio.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

- a) Il rialzamento della cornice di gronda, senza aumento della superficie e del numero dei piani, al fine di raggiungere, per tutti i piani intermedi, un'altezza utile di ml. 2,70.
- b) L'utilizzazione a scopo residenziale, o per le diverse destinazioni d'uso previste dal P.R.G. e dai diversi strumenti attuativi, di soffitte e sottotetti esistenti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,70;
- c) La traslazione, mediante sostituzione, dei solai privi di carattere architettonico, purché non vengano modificati il numero dei piani, non venga aumentata la superficie utile e venga rispettata la forometria delle facciate, fatti salvi quei parziali spostamenti delle aperture resi necessari dalla traslazione dei solai;
- d) Sono inoltre ammessi:
 - 1) la ristrutturazione e la destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi;
 - 2) il parziale ridisegno degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproporzionamento delle aperture, al fine di conseguire un più corretto inserimento tra gli edifici contermini;
 - 3) la demolizione di parti dell'edificio e la successiva ricostruzione utilizzando tecniche costruttive e materiali simili alle originali.

Non sono ammessi interventi di completa demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti.

4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (Grado di protezione 4)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono quelli rivolti a trasformare l'intero organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare anche ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Le opere ammesse possono riguardare la ristrutturazione e/o il rifacimento dell'intero impianto distributivo interno e dell'involucro esterno dell'edificio.

Gli edifici oggetto della presente categoria di intervento potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione con il mantenimento del volume esistente; nella ricostruzione saranno tuttavia consentite limitate modifiche allocative, purché la modifica richiesta contribuisca al miglior assetto del tessuto insediativo in riferimento alle cortine edilizie esistenti e alla sicurezza della circolazione.

Nella ristrutturazione e/o ricostruzione per tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia, i manufatti dovranno uniformarsi ai materiali costruttivi ed elementi di finito di seguito descritti.

5) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (Grado di protezione 5)

Riguarda gli edifici e/o le superfetazioni di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde privato degli spazi resi liberi o perché la presenza di tali volumetrie è intollerabile nel contesto storico ed ambientale e/o sotto il profilo igienico sanitario.

La demolizione di tali edifici è obbligatoria quando si attui un qualsiasi intervento edilizio che interessi qualsiasi fabbricato entro l'area di pertinenza definita negli elaborati allegati alla variante.

MATERIALI COSTRUTTIVI ED ELEMENTI DI FINITURA

Gli interventi che interessano edifici con grado di protezione 1-2-3-4 e che superano l'ordinaria manutenzione devono uniformarsi alle seguenti prescrizioni.

Materiali di finitura e di rivestimento delle parti esterne

Sono esclusi:

- gli intonaci plastici,
- le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, di ceramica, etc.);

Coperture

Il manto di copertura dovrà essere in cotto:

- in tegoli curvi o in coppi a canale,
- in tegoli marsigliesi,
- in tegoli portoghesi o in altre soluzioni tradizionali,

Si escludono le tegole di tipo verde.-

Serramenti

I serramenti devono essere preferibilmente in legno. Se in metallo devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti nelle tonalità del rosso cupo, del verde scuro, del grigio, del bianco, del nero, oppure in ferro ossidato.

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

E' prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali gli oscuri alla veneta, gli oscuri alla vicentina e le gelosie in legno pieno.

Sono vietati gli oscuri in perlinato di qualsiasi tipo.

Camini e torrette

Per i camini che si sviluppano nelle facciate è d'obbligo che la sezione a vista si mantenga costante fino alla torretta che deve avere forma tradizionale.

Grondaie e pluviali.

Se a vista, le grondaie e i pluviali devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame. Sono vietate le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

Art. 18 - AREE E/O EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE CON RELATIVO GRADO DI PROTEZIONE - ZONA A

Tale zona comprende le aree e gli edifici del capoluogo e delle frazioni che hanno particolare valore storico-ambientale.

Tutti gli edifici ricadenti nell'ambito della zona A sono oggetto di schedatura allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Gli edifici esistenti all'interno di tali aree sono classificati secondo il loro valore storico-ambientale e hanno un grado di protezione che identifica la corrispondente categoria di intervento.

Le categorie di intervento previste sono:

- 1) - Restauro (Grado di protezione 1)
- 2) - Risanamento conservativo (Grado di protezione 2)
- 3) - Ristrutturazione edilizia parziale (Grado di protezione 3)
- 4) - Ristrutturazione edilizia ed urbanistica (Grado di protezione 4)
- 5) - Demolizione senza ricostruzione (Grado di protezione 5)

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di queste zone sono:

- insediamenti residenziali;
- negozi e botteghe artigiane;
- uffici pubblici e privati;
- locali di spettacolo e ritrovo;
- ristoranti e pubblici esercizi in genere.

Interventi diversi da quelli ammessi dai gradi di protezione assegnati ai singoli edifici, possono essere proposti esclusivamente con un Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 61/85.

Art. 19 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO B

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

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

Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, ecc. purché rispondenti agli indici stereometrici della zona.

In queste zone l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.

Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori devono essere previsti nel corpo stesso delle costruzioni o comunque integrati con il fabbricato principale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n. 122.

Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammessi solo a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, di cui agli artt. 12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n. 61.

Tali zone si suddividono in:

ZONE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA - TIPO B1 -

In tali zone valgono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità fondiaria: non deve superare 2,0 mc/mq.;

- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a due oltre al piano terra, adibito a negozi oppure a tre piani abitabili fuori terra;
- Altezza del fabbricato: non può superare i 10,00 m.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m. o, a confine per le murature in aderenza. Sono comunque ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purchè vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a: 5,00 ml. salvo allineamenti preesistenti.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiate pareti non finestrate.

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

ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI COMPLETAMENTO - TIPO B2 -

In tali zone valgono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: a schiera, in linea, a blocco o singola;
- Densità fondiaria: non deve essere superiore a 1,5 mc/mq.;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a tre piani fuori terra.
- Altezza del fabbricato: non può superare i 10,00 m.
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m. o, a confine per le murature in aderenza. Sono comunque ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purchè vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a: 5,00 ml. salvo allineamenti preesistenti.

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiate pareti non finestrate.

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

ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO - TIPO B3 -

In tali zone valgono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici possono essere di tipo singolo o a schiera;
- Densità fondiaria: non deve essere superiore a 1,20 mc/mq.;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 piani fuori terra.
- Altezza del fabbricato: non può superare i 7,00 m.
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 30% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m. o, a confine per le murature in aderenza. Sono comunque ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purchè vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a: 5,00 ml. salvo allineamenti preesistenti.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiate pareti non finestrate.

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

Art. 20 - ZONE RESIDENZIALI CON P.E.E.P. APPROVATO - TIPO C1A

Entro tali zone sono valide esclusivamente le Norme Tecniche che sono parte integrante dei singoli piani. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e secondo le modalità stabilite dall'Art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n° 122 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 21 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - TIPO C2

C2A - Zona residenziale estensiva di espansione

C2B - Piano per l'edilizia economica e popolare di progetto

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

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

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

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste nel Piano di Sviluppo e di adeguamento della rete di vendita.

Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, ecc. purché rispondenti agli indici stereometrici della zona.

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

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

- Tipologia edilizia: edifici isolati, binati o a schiera o in linea.
- Densità territoriale: non deve superare 1,00 mc/mq. per la zona C2A
non deve superare 1,20 mc/mq. per la zona C2B
- Percentuale di copertura fondiaria: 30% dell'area del lotto per case binate o isolate; 40% per case a schiera o in linea.
- Altezza massima: non può superare i 10,00 m.
- Numero massimo di piani: due piani oltre al piano terra.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5 m. o a confine per le murature in aderenza nel caso di costruzioni continue.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a: 5,00 mt. salvo particolari allineamenti da definire in sede di Piano Attuativo.

Art. 22 - ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO - TIPO D1A

Sono le parti del territorio già urbanizzate da destinare ad insediamenti di carattere artigianale, commerciale e industriale.

In queste zone possono inoltre insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non legate ad attività produttive con l'esclusione delle strutture commerciali per la grande distribuzione (supermercati, ipermercati, discount, etc.)

Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali e industriali;
- mostre ed esposizioni;
- laboratori di ricerche e analisi;
- attività annonarie e di stoccaggio;
- attività commerciali;
- attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali e di stoccaggio;
- attività di spedizione merci e corrieri;
- attività direzionali (uffici pubblici e privati);
- servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
- attività doganali;

- parcheggi;
- impianti e attività a servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi, garages, distributori di carburante, ecc.);
- impianti tecnici (depuratori, ecc.);
- attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, ecc.).

Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarietà alle attività economiche sopraesposte.

- Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.
- Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo e pericoloso, fermo restando che il divieto di deposito di materie maleodoranti ed insalubri.
- L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia, nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria oppure in caso di ampliamento di attività esistente.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto; qualora l'area risulti interessata da previsioni di P.R.G. (strade di distribuzione interna, parcheggi, ecc.) potrà essere stipulata con comune dichiarazione impegnativa d'obbligo, ai sensi dell'art. 11, legge n° 10 del 28.01.1977, nella quale il richiedente la concessione si impegna a realizzare le previsioni del P.R.G..

Per gli insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale dovranno essere previste aree per servizi secondo le quantità fissate dall'art. 25, comma 10, punto 2) della L.R. 61/85.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale area coperta: non potrà superare il 50% della superficie del lotto, compresi i parcheggi primari agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a m. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;
- Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti in aderenza o ad almeno m. 10,00 da fabbricati preesistenti;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a m. 5,00 per le strade non più larghe di m. 7,00, a m. 7,50 per strade con larghezza da m. 7,00 a m. 15,00 e a m. 10,00 per strade con larghezza maggiore a m. 15,00; qualora prospettante su strada di scorrimento,

dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G..

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di m. 10,00.

Art. 23 - PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI APPROVATO - TIPO D1B

Entro tali zone sono valide esclusivamente le Norme Tecniche che sono parte integrante dei singoli Piani. E' possibile apportare varianti al P.I.P. approvato per eventuali adeguamenti alle destinazioni d'uso che possono essere omologate a quelle dell'articolo precedente.

Art. 24 - ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE E DIREZIONALE DI PROGETTO - TIPO D2

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

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

Sono le parti del territorio non urbanizzate da destinare ad insediamenti di carattere artigianale, commerciale e industriale.

In queste zone possono inoltre insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non legate ad attività produttive con l'esclusione delle strutture commerciali per la grande distribuzione (supermercati, ipermercati, discount, etc.)

Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali e industriali;
- mostre ed esposizioni;
- laboratori di ricerche e analisi;
- attività annonarie e di stoccaggio;
- attività commerciali;
- attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali e di stoccaggio;
- attività di spedizione merci e corrieri;
- attività direzionali (uffici pubblici e privati);

- servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
- impianti e attività a servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi, garages, distributori di carburante, ecc.);
- attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, ecc.).

Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarità alle attività economiche sopraesposte.

In questa zona sono ammessi fabbricati destinati alle attività artigianali ed industriali. Tali aree, se necessario, saranno dotate di impianti disinquinanti per non dar luogo a disturbi pregiudizievoli per le vicine aree residenziali.

Sono altresì previsti, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo, le case di abitazione (un alloggi per unità produttiva per un max di 500 mc.) per i soli custodi o per il personale direttivo.

Per tale zona, l'attuazione verrà a mezzo di strumenti attuativi convenzionati, destinando non meno del 10% + 10% dell'intera superficie di progetto a spazi pubblici: attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Per gli insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale gli strumenti attuativi dovranno prevedere le aree per servizi secondo le quantità fissate dall'art. 25, comma 10, punto 2) della L.R. 61/85.

- Rapporto di copertura: la superficie coperta dei fabbricati non potrà superare il 40% della superficie del lotto;
- Distanza dai confini: la distanza minima dei fabbricati dai confini, dovrà essere 1/2 dell'altezza e non meno di m. 5,00;
- Distanza tra i fabbricati: la distanza tra i fabbricati e corpi di fabbrica dovrà essere 1/2 della somma delle altezze e non meno di m. 10,00.
- Altezza dei fabbricati: l'altezza massima dei fabbricati dovrà essere di m. 8,00;
- Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a m. 5,00 per le strade non più larghe di m. 7,00, a m. 7,50 per strade con larghezza da m. 7,00 a m. 15,00; qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G..

Art. 25 - AREA ATTREZZATA PORTUALE - TIPO D3

In tale zona è consentito l'insediamento di tutti i servizi e le attrezzature necessarie per il funzionamento del porto fluviale sull'asta navigabile del Fissero - Tartaro - Canalbianco.

Sono altresì ammessi tutti gli interventi di sistemazione delle banchine, di regimentazione delle acque, di creazione di piazzali per il carico e scarico delle merci presentati o autorizzati dal Magistrato per le acque della Regione Veneto.

Art. 26 - AREA PER LE ATTIVITA' RICETTIVE E DI SERVIZIO - TIPO D4

La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento di attività ricettive (alberghi, motels, pensioni, locande, ristoranti, bar, autogrill, ecc.) e di attività a servizio del traffico (garages, impianti di distribuzione carburanti, officine, minimarket, ecc.).

Limitatamente all'intera zona è ammessa un'unica abitazione per il custode o il proprietario per una volumetria massima di 500 mc..

L'utilizzazione della zona deve avvenire mediante la formazione di un piano urbanistico attuativo preventivo.

In questa zona devono essere previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quanto previsto dagli Artt. 22 e 25 della L.R. 27.06.1985 n° 61, con le integrazioni di cui all'Art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n° 122.

Si prescrivono inoltre i seguenti indici stereometrici:

- indice di fabbricabilità territoriale: non può superare 1,5 mc./mq.;
- superficie minima del lotto: non può essere inferiore a mq. 2.000;
- superficie coperta: non può essere superiore al 30% del lotto;
- altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml. 10,50 esclusi i volumi tecnici e pensiline;
- numero dei piani abitabili: non può essere superiore a tre piani fuori terra;
- distanza dai confini: non può essere inferiore a 5,00 mt.;
- distanza dal ciglio delle strade: non può essere inferiore a ml. 10,00;
- distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00.

Art. 27 - ZONE AGRICOLE - DISPOSIZIONI GENERALI

Si richiamano integralmente i disposti contenuti nella L.R. 24/85, salvo specifiche norme di dettaglio precisate per le singole sottozone.

Tali zone sono destinate all'agricoltura e le costruzioni devono essere a servizio dell'uso produttivo del suolo quali: stalle, fienili, silos, depositi, ecc..

Sono consentite le costruzioni delle abitazioni dei conduttori dei fondi rustici.

L'edificazione è consentita con la normale procedura di rilascio della Concessione Edilizia, a seguito della presentazione di un progetto redatto nel rispetto dei seguenti indici parametrici:

1 - Altezza massima: ml 6,50 salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;

2 - Distacco per gli edifici: non può essere inferiore a 10,00 ml..

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 6,00.

Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 del punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

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

3 - Distacco dai confini: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati, in conformità alle relative norme del Codice Civile.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima della interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

4 - Distacco delle strade pubbliche: quelle conseguenti alla applicazione dell'art. 4 del D.M. 01/04/1968 n. 1404 con un minimo inderogabile di ml. 20,00.

I soggetti ed i casi in cui la concessione può essere rilasciata sono unicamente quelli previsti dalla L.R. n. 24 del 05/03/1985 "Edificabilità e tutela delle zone agricole" che viene integralmente recepita dalle presenti norme.

La classifica delle qualità delle colture da considerare ai fini edificatori é quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della Concessione Edilizia riferito a tre anni prima della richiesta medesima, fatte salve le modifiche alle qualità delle colture introdotte nei fondi in data successiva, in conseguenza della programmazione agricola regionale attuata mediante piani rurali.

Qualora lo stato delle colture riferite tre anni prima della richiesta di Concessione Edilizia sia difforme da quello censito dall'U.T.E. rimane applicabile quanto previsto al penultimo comma dell'art. 3 della L.R. n. 24 del 05/03/1985.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici costruiti nelle zone agricole devono uniformarsi alle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio in osservanza a quanto

disposto dall'art. 10 della L.R. n. 24 del 05/03/1985.

La zona agricola "E", per tutelare il territorio a vocazione produttiva agricola e per salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale, viene suddivisa nelle sottozone (art. 11 della L.R. n. 24 del 1985) precisate agli articoli seguenti.

Art. 28 - SOTTOZONE E1 - AREA AMBIENTALE DI RIMBOSCHIMENTO

Si tratta di un'area destinata a bosco, che è stata piantumata da alcuni anni con finanziamento Regionale.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con le modalità di cui all'art. 4 della L.R. n. 24/85.
 - a) Gli interventi consentiti debbono di norma essere compatibili con le tipologie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
 - b) E' opportuno che eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi, utilizzino i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri), avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
 - c) La creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
 - d) E' opportuno prevedere la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabile alla funzionalità del fondo.
 - e) Gli ampliamenti debbono armonicamente comporsi con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito.
 - f) La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, dovrà sempre essere finalizzata alla dotazione di attività connesse alla produzione agricola.

Art. 29 - SOTTOZONE E2 - AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA PRODUTTIVA

Sono aree di primaria importanza per la funzione produttiva, anche in relazione dell'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con le modalità di cui all'art. 4. della L.R. n. 24/85, costruzione di annessi rustici ai sensi dell'art. 6 L.R. 24/85; possibilità di costruire una nuova abitazione ai sensi art. 3 L.R. n. 24/85.

- a) Gli interventi consentiti debbono di norma essere compatibili con le tipologie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati come da successivo art. 34.
- b) E' opportuno che eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi, utilizzino i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri), avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
- c) La creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
- d) E' opportuno prevedere la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
- e) Gli ampliamenti debbono armonicamente comporsi con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito.
- f) La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza ad edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi: tipologie, caratteristiche costruttive, rapporti parametrici, materiali, dovranno essere rispondenti a quanto precisato al successivo articolo 34; la norma di riferimento sarà in ogni caso art. 6 L.R. n. 24/85.
- h) Nel caso in cui non sussistano aree contigue ad edifici preesistenti, per garantire la massima tutela del territorio agricolo, gli ambiti entro i quali si potranno realizzare le nuove edificazioni, dovranno rispettare il frazionamento del territorio agricolo; pertanto saranno privilegiate le aree localizzate in prossimità di collegamenti viari di servizio esistenti.

Art. 30 - SOTTOZONE E3 - AGRICOLA AD ELEVATO FRAZIONAMENTO

Sono aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoloproduttivi e per scopi residenziali.

Interventi ammessi:

- I criteri di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) g) h) della sottozona E2, sono da ritenersi validi anche per la sottozona E3, ai quali va aggiunta la possibilità di edificare una nuova costruzione ai sensi dell'art. 5 L.R. 24/85.

All'interno della sottozona E3 gli ambiti per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso abitativo, sono ammesse solo o all'interno o in aderenza ad un aggregato abitativo già esistente, sul fronte stradale.

- Nel caso in cui il nuovo intervento si ponga all'interno di un aggregato abitativo già esistente, l'intervento edificatorio riguardante una singola abitazione potrà essere rilasciato con concessione diretta.

Art. 31 - SOTTOZONE E4/A - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Entro tali zone già edificate, con case di servizio alle ordinaria attività agricole e paragricole, sono consentiti interventi di manutenzione ed eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici fino ad un massimo di 1000 mc., compreso l'esistente; sono consentite demolizioni e ricostruzioni.

Le edificazioni ex-novo sui lotti interclusi sono ammesse per un volume massimo pari a 800 mc. con rapporto planovolumetrico di 0,8 mc./mq., distanza dai confini e dai fabbricati come all'art. 27.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza o a distanza inferiore a mt. 10 dagli edifici esistenti, purché i fabbricati si fronteggino per una lunghezza inferiore a mt. 6,00.

Per quanto riguarda la distanza dalle strade è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature esistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale; gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento orizzontale sul prolungamento del fronte.

Per le nuove costruzioni si dovrà rispettare la profondità del rispetto stradale laddove individuato planimetricamente; sarà consentito, su parere conforme della Commissione Edilizia, di adeguarsi ad allineamenti già precostituiti, con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Gli interventi edilizi consentiti in tali zone, dovranno essere particolarmente curati per quanto attiene l'inserimento ambientale, con studio esteso anche ai prospetti su strada estesi ad almeno 100 ml. a destra e a sinistra del fabbricato oggetto di intervento; vengono inoltre qui richiamate le norme esposte al successivo art. 34, per quanto attiene i materiali, le tipologie e le caratteristiche formali.

L'edificazione ed i vari interventi sono ammessi indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.

Art. 32 - SOTTOZONA E4/B - AGRICOLA CON PREESISTENZE ORGANIZZATE

Entro tali zone già edificate, con case di servizio alle attività e paragricole, sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione ed eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici, fino ad un massimo di 1000 mc. compreso l'esistente; sono consentite demolizioni e ricostruzioni.

Le edificazioni ex-novo sono ammesse per una cubatura massima pari a 800 mc. con rapporto planovolumetrico max di 0,8 mc./mq., distanza dai confini e dai fabbricati come all'art. 27.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza a fabbricati esistenti o a distanza inferiore a 10 mt. dagli edifici esistenti, purché i fabbricati si fronteggino per una lunghezza inferiore di mt. 6,00.

Per quanto riguarda la distanza delle strade è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature esistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale; gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento orizzontale sul prolungamento del fronte.

Per le nuove costruzioni si dovrà rispettare la profondità del rispetto stradale laddove individuato planimetricamente; sarà consentito di adeguarsi all'allineamento già precostituito, con un minimo assoluto di ml. 5,00, negli altri casi.

Tipologie e materiali per le edificazioni residenziali, dovranno rispettare quanto precisato al successivo art. 34.

L'edificazione ed i vari interventi sono ammessi indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.

ART. 33 - EDIFICI E/O NUCLEI DI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 10 L.R. 24/85

La campitura individua complessi, aggregazioni di manufatti, o singoli edifici rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.

All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle tavole di progetto, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, né residenziale, né rurale.

I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici), di fabbricati rurali e di superfetazioni o corpi aggiunti recenti.

- Tutti i fabbricati esistenti sono stati schedati e a ciascuno è stata assegnata, sulla base dello specifico valore ambientale, un grado di protezione. Le categorie di intervento relative ai singoli gradi di protezione sono quelle specificate al precedente art. 17 e sono soggette a richiesta di concessione edilizia diretta qualora la destinazione d'uso prevista sia conforme a quella originaria ed attuale definita nelle schede allegate.

- Interventi diversi da quelli previsti dalla schedatura, quali demolizioni, ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 61/85, nel quale dovrà essere preso in esame l'assetto complessivo del complesso rurale.

- Nell'ambito del P.R., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi etc., che peraltro non stravolgano il complesso preesistente.

- Gli interventi di ristrutturazione semplice e di manutenzione ammessi, dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti; eventuali arcate di fienili, qualora l'uso ne richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come lettura del foro, usando come chiusura o cristalli senza interruzione di montanti o grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.

Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali chiaramente leggibili o

Art. 34 - TIPOLOGIE RURALI SEMPLICI E MATERIALI

Gli interventi edilizi residenziali, sia per le ristrutturazioni, gli ampliamenti e per le nuove costruzioni, dovranno rispettare nella progettazione edilizia le caratteristiche tipologiche ed i parametri di seguito descritti, che sono stati individuati quali peculiari delle quattro sottozone agricole:

- 1) le nuove costruzioni e gli ampliamenti, dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti; sono consentite le sopraelevazioni con riutilizzo di fienili di modeste dimensioni;
- 2) la pianta finale del fabbricato, dovrà essere in genere rettangolare, con rapporto preferenziale di 2 a 1 tra lunghezza e larghezza;
- 3) **la profondità del corpo di fabbrica per le nuove costruzioni e gli ampliamenti non dovrà superare i m. 10,00;**
- 4) il tetto per le nuove costruzioni è prescritto generalmente a 2 falde con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza contenuta tra il 30 e 45%.

Per gli ampliamenti sono ammesse le 4 falde, nel caso si tratti di preesistenze non recenti.

Il materiale di copertura da usare è il coppo di cotto a colorazione naturale.

- 5) l'altezza dei corpi di fabbrica, all'intradosso dell'ultimo solaio, dovrà essere contenuta entro m. 6,50;
- 6) sono assolutamente vietati terrazze e poggiali a sbalzo; piccoli poggiali sono ammessi purché inseriti armonicamente e del tipo rilevabile dalle preesistenze con caratteristiche ambientali. **Fatta eccezione per i gli edifici soggetti a tutela con grado di protezione, sono altresì ammesse pensiline a sbalzo che potranno sporgere dalla muratura per una misura contenuta entro 1,20 metri, purché inserite armonicamente e realizzate con struttura in legno e copertura in coppi di cotto a colorazione naturale.**
- 7) la forometria dovrà essere eseguita con fori rettangolari, con lato lungo verticale del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti nelle zone con caratteri ambientali;
- 8) gli infissi esterni dovranno essere a doppio battente in legno pieno dipinto, pieghevole esternamente, a filo muro esterno o di poco arretrati;
- 9) la cornice di gronda su tutti i lati potrà sporgere dalla muratura per una misura compresa tra i 20 e i 40 cm.;
- 10) la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere localizzati preferibilmente vicino agli angoli del fabbricato; sia per la gronda che per i pluviali, è vietato l'uso della plastica;
- 11) i camini, se previsti, dovranno risaltare dalla muratura, con sporgenza compresa tra 15 e 25 cm. ed essere opportunamente sagomati; la parte terminale dovrà essere realizzata con forme tradizionali con eventuale copertura in coppi;
- 12) il materiale esterno da usare sarà l'intonaco civile a calce o simile; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o altri materiali.

I colori da usare saranno, oltre il bianco, la gamma variabile del beige al rosato (colori pastello chiaro) con risalto di tono più scuro per gli infissi dipinti, a meno che non vi siano tracce di colore originarie chiaramente individuabili, nel qual caso sono da confermare.

l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto.

In ogni caso la pratica edilizia, dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze, estese al fronte completo su strada per 100 ml., ed ai fabbricati vicini.

Art. 34 - TIPOLOGIE RURALI SEMPLICI E MATERIALI

(sottinteso)

Gli interventi edilizi residenziali, sia per le ristrutturazioni, gli ampliamenti e per le nuove costruzioni, dovranno rispettare nella progettazione edilizia le caratteristiche tipologiche ed i parametri di seguito descritti, che sono stati individuati quali peculiari delle quattro sottozone agricole:

- 1) le nuove costruzioni e gli ampliamenti, dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti; sono consentite le sopraelevazioni con riutilizzo di fienili di modeste dimensioni;
- 2) la pianta finale del fabbricato, dovrà essere in genere rettangolare, con rapporto preferenziale di 2 a 1 tra lunghezza e larghezza;
- 3) la profondità del corpo di fabbrica, se nuovo, non dovrà superare i m. 10,00; se risultante da ampliamento corrisponderà alla profondità preesistente;
- 4) il tetto per le nuove costruzioni è prescritto generalmente a 2 falde con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza contenuta tra il 30 e 45%.

Per gli ampliamenti sono ammesse le 4 falde, nel caso si tratti di preesistenze non recenti.

Il materiale di copertura da usare è il coppo di cotto a colorazione naturale.

- 5) l'altezza dei corpi di fabbrica, all'intradosso dell'ultimo solaio, dovrà essere contenuta entro m. 6,50;
- 6) sono assolutamente vietati terrazze e poggioli a sbalzo; piccoli poggioli sono ammessi purché inseriti armonicamente e del tipo rilevabile dalle preesistenze con caratteristiche ambientali;
- 7) la forometria dovrà essere eseguita con fori rettangolari, con lato lungo verticale del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti nelle zone con caratteri ambientali;
- 8) gli infissi esterni dovranno essere in legno pieno a doppio battente in legno dipinto, pieghevole esternamente, a filo muro esterno o di poco arretrati;
- 9) la cornice di gronda su tutti i lati potrà sporgere dalla muratura per una misura compresa tra i 20 e i 40 cm.;
- 10) la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere localizzati preferibilmente vicino agli angoli del fabbricato; sia per la gronda che per i pluviali, è vietato l'uso della plastica;
- 11) i camini, se previsti, dovranno risaltare dalla muratura, con sporgenza compresa tra 15 e 25 cm. ed essere opportunamente sagomati; la parte terminale dovrà essere realizzata con forme tradizionali con eventuale copertura in coppi;

12) il materiale esterno da usare sarà l'intonaco civile a calce o similare; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o altri materiali.

I colori da usare saranno, oltre il bianco, la gamma variabile del beige al rosato (colori pastello chiaro) con risalto di tono più scuro per gli infissi dipinti, a meno che non vi siano tracce di colore originarie chiaramente individuabili, nel qual caso sono da confermare.

Art. 35 - ZONA E5 - AGRO-INDUSTRIALE ESISTENTE

In tali zone è consentita l'edificazione di impianti speciali a servizio dell'agricoltura, quali strutture di conferimento dei prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e commercializzazione degli stessi, e tutto quanto definito al punto F art. 2 L.R. 24/1985.

Su tali zone l'edificazione è soggetta agli indici stereometrici già prescritti per la zona D1A, all'art. 22.

Si richiamano inoltre i tempi e le modalità precisati all'art. 6 L.R. 24/1985 e gli articoli 71, 72 del Regolamento Edilizio.

Nel caso di interventi che superano i fini manutentivi si rende obbligatoria la formazione di un piano di riorganizzazione ambientale dell'intera attività esteso all'intero ambito di intervento unitario; in tale piano dovranno essere specificate tutte le azioni da intraprendere per la riduzione dei rumori e delle polveri, nonché le opere di piantumazione di nuove essenze arboree nell'adiacente area a verde privato vincolato.

Art. 36 - ZONA E6 - RACCOLTA E SMISTAMENTO PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI

Per tale zona è confermato l'attuale destinazione di centro di raccolta e smistamento dei prodotti ortofrutticoli.

Sono ammesse piccole costruzioni al servizio della zona, quali: ufficio pesatura, ufficio amministrativo, piccolo locale di ristoro, servizi igienici ecc.

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

- 1) Densità fondiaria: non potrà superare lo 0,10 mc./mq.;
- 2) Numero dei piani: è ammesso solo il piano terra;
- 3) Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a ml. 4,00;
- 4) Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a ml. 5,00;
- 5) Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore a ml. 10,00.

Art. 37 - ZONA F1 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asilo nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, eventuali scuole private, ed eventuale abitazione per il custode.

Quasi tutte le aree appartenenti a questa classificazione di zona sono distinte sulle tavole grafiche con notazione particolare che stabilisce la fascia di utilizzo; tale notazione non è tuttavia vincolante giuridicamente, costituendo solo indicazione per la gestione del P.R.G..

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

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

- Rapporto massimo di copertura: preesistente per le attrezzature esistenti; 40% per eventuali ampliamenti e 30% per le A.S. di progetto;
- Altezza massima: preesistente o ml. 10,00 per le A.S. di progetto, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima tra fabbricati: ml. 10,00 ed è fissata per le parti da applicare e per le A.S. di progetto;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a ml. 5,00 ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.S. di progetto;
- Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 o secondo gli ampliamenti preesistenti, in caso di ampliamento.

Art. 38 - ZONA F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad: attrezzature ricreative, sociali, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, ecc., con esclusione della destinazione residenziale prevalente che non potrà in ogni caso superare il 25% del totale volumetrico.

Il terziario privato potrà essere consentito in misura massima del 25% del totale volumetrico.

In queste zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: preesistente per le attrezzature esistenti; 40% per eventuali ampliamento e 30% per le A.C. di progetto;
- Altezza massima: preesistente o ml. 10,00 per le A.C. di progetto, salvo esigenze particolari documentate (campanili, torri, ecc.) ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a ml. 5,00 ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;

STATO VIGENTE

Art. 38 - ZONA F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad: attrezzature ricreative, sociali, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, ecc., con esclusione della destinazione residenziale prevalente che non potrà in ogni caso superare il 25% del totale volumetrico.

Il terziario privato potrà essere consentito in misura massima del 25% del totale volumetrico.

In queste zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: preesistente per le attrezzature esistenti; 40% per eventuali ampliamento e 30% per le A.C. di progetto;
- Altezza massima: preesistente o ml. 10,00 per le A.C. di progetto, salvo esigenze particolari documentate (campanili, torri, ecc.) ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a ml. 5,00 ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;
- Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti, in caso di ampliamento.

26 LUG. 2000

STATO DI VARIANTE

Art. 38 - ZONA F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad: attrezzature ricreative, sociali, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, **servizi tecnologici, servizi telecomunicazioni**, ecc., con esclusione della destinazione residenziale prevalente che non potrà in ogni caso superare il 25% del totale volumetrico.

Il terziario privato potrà essere consentito in misura massima del 25% del totale volumetrico.

In queste zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: preesistente per le attrezzature esistenti; 40% per eventuali ampliamento e 30% per le A.C. di progetto;
- Altezza massima: preesistente o ml. 10,00 per le A.C. di progetto, salvo esigenze particolari documentate (campanili, torri, ecc.) ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a ml. 5,00 ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;
- Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti, in caso di ampliamento.

Art.38 bis Infrastrutture per telecomunicazioni

APPROVATA CON D.C.C. N° 15 del 30/08/2004

Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni che di seguito verranno denominati impianti secondo i contenuti L'Art.87 del del D.lgs 1 agosto 2003 n.259, ed in specie l'installazione di:

- Torri;
- Tralicci;
- Impianti radio trasmettenti;
- Ripetitori di comunicazione elettronica;
- Stazioni radiobase per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS
- Reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre;
- Reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile;
- Reti radio a larga banda punto -multipunto;

Tutti gli impianti dovranno essere compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica, ambientale, monumentale e delle zone archeologiche e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia. In particolare, dovrà essere assicurata in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, sono considerate opere di urbanizzazione in forza dell'articolo 86, comma 3, del D.lgs 1 agosto 2003 n.259.

Tutti gli impianti dovranno essere a minima visibilità ed opportunamente inseriti negli specifici contesti ambientali. Per le stazioni radiobase reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS sono ammesse solo le tipologie raw-land senza ballatoio, torre faro di illuminazione o microcelle, con colorazioni a bassa visibilità. Gli apparati tecnologici dovranno essere limitati al minimo indispensabile.

Gli impianti dovranno sorgere con un distacco minimo dai confini di proprietà di mt.7,50.

Per impianti di altezza superiore a mt.30 dovranno essere previste le procedure di cui all'Art.14 del D.P.R. 380/01.

Sono fatti salvi i limiti e le distanze imposte dal Codice Civile, le altezze massime previste dalla normativa in materia di navigazione aerea ed ogni altra norma statale o regionale in materia.

Ai fini del corretto inserimento nel territorio gli impianti possono essere installati esclusivamente nelle seguenti zone individuate dal vigente P.R.G.:

- 1.E2 ed E3 aree agricole, purchè siano salvaguardati i caratteri del territorio e gli insediamenti residenziali costituiti da case sparse o raggruppamenti di case;
- 2.F2 aree per attrezzature di interesse comune n.67 (depuratore) e n.35 (cimitero) con esclusione di Bagnolo Po, e relative zone di rispetto;
- 3.F3 aree attrezzate a parco gioco e sport n.84 (impianti sportivi base);
- 3.Fasce di rispetto stradale al di fuori del perimetro dei centri abitati come individuati dal vigente Codice della Strada e previo parere dell'Ente gestore della strada;

Di accogliere la osservazione presentata nei termini e di modificare l'art. 38 bis in Variante regolamento Edilizio Comunale, aggiungendovi all'ultimo comma i seguenti periodi:

3' fatto obbligo ai titolari delle infrastrutture di telecomunicazioni esistenti di adeguare gli impianti alle disposizioni contenute nel presente articolo entro il 31/12/2005, attraverso la delocalizzazione degli stessi nelle zone ritenute idonee. In tal caso deve essere garantita la copertura e la qualità del servizio offerto.

Negli impianti esistenti o in fase di realizzazione alla data di adozione del presente articolo è vietata la modifica del sistema radiante che preveda l'installazione di nuove antenne o la condivisione di un sito da parte di più gestori di telefonia mobile. Tale condivisione sarà possibile solo nei nuovi impianti realizzati nelle zone urbanistiche di cui sopra.

- ~~- Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti, in caso di ampliamento.~~

Art. 38 bis - Infrastrutture per telecomunicazioni

Art. 39 - ZONA F3 - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

A) Verde pubblico

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

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

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

B) Verde attrezzato

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

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

- Rapporto massimo di copertura: non deve superare il 60% dell'area totale, comprensivo di un massimo del 20% per gli impianti coperti;
- Altezza massima: ml. 7,50, salvo diverse esigenze documentate;
- Distanza dai confini e dalle strade: ml. 10,00 per gli impianti coperti;
- Parcheggi primari: mq. 10,00 ogni 100 mc. di costruzione.

Art. 40 - ZONA F4 - AREE DI PARCHEGGIO

I parcheggi pubblici della rete stradale sono riportati nelle tavole di piano.

I parcheggi privati hanno vincolo di destinazione e non sono conteggiati agli effetti della dotazione minima degli standards, nella progettazione delle lottizzazioni, devono essere inoltre reperite le aree necessarie per soddisfare i fabbisogni di parcheggi di urbanizzazione primaria, in misura di 3,5 mc. per abitante da insediare.

Art. 41 - VERDE PRIVATO VINCOLATO

All'interno del perimetro di tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi tipologia dell'edificio.

Nelle zone di verde privato vincolato sono consentite solo opere di sistemazione esterna e di

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

Art. 42 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici residenziali e/o produttivi consentiti dalle Leggi Regionali; per tali interventi è necessario in ogni caso produrre un nulla-osta degli Enti competenti preposti (Genio Civile, A.N.A.S., Provincia, Ferrovia, ecc.), attestanti che gli interventi richiesti non contrastino con eventuali progetti esecutivi avviati.

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

La profondità delle fasce di rispetto da osservarsi nelle edificazioni sono rilevabili nelle planimetrie di P.R.G.

Il distacco da osservare per le zone agricole dovrà essere in conformità ai disposti del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e del Nuovo Codice della Strada.

2) Rispetto fluviale: su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente e della sistemazione idro-geologica dei terreni e la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

I distacchi che le nuove costruzioni devono rispettare, dal ciglio o comunque dall'unghia a campagna dell'ultima protezione arginale, sono i seguenti:

- mt. 50,00 dal Canaibianco per le zone agricole;
- mt. 10,00 dagli scoli per le zone agricole;
- mt. 5,00 per le zone residenziali di P.R.G. per le nuove costruzioni e per le parti da ampliare.

3) Rispetto cimiteriale: su tali zone sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nonché parcheggi a servizio del cimitero.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra è a titolo precario e non potranno superare 10 mq. di superficie coperta.

4) Rispetto depuratore: all'interno di tali fasce di rispetto, che si estende per una profondità di mt. 100 dall'area dell'impianto, è vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di manufatto che non sia a diretto servizio del depuratore.

Art. 43 - STRADE ESISTENTI E DI PROGETTO

La viabilità va divisa in:

primaria, secondaria, di servizio e pedonale.

- A) Per viabilità primaria: si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno al centro urbano, ed in quanto tale può essere strada Provinciale o Statale; larghezza minima sede carrabile ml. 8,00.
- B) Per viabilità secondaria: si deve intendere quella che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti sia residenziali che industriali, ed a tale scopo individuata nelle planimetrie di P.R.G.; larghezza minima sede carrabile per residenza: ml. 7,00.
- C) Per viabilità di servizio: si deve intendere quella che consente l'accesso ai singoli edifici o attrezzature larghezza minima sede carrabile ml. 6,00.
- D) Per viabilità pedonale: si deve intendere quella che è preclusa alle automobili; larghezza minima ml. 2,00.

Art. 44 - ZONE VINCOLATE EX LEGGE N° 431/85

I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi regionali di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto l'11.12.1933 n° 1775, le relative sponde o piede degli argini per una fascia di mt. 150 ciascuna e le zone di interesse archeologico sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29 Giugno 1939 n° 1089 e Legge 8 Agosto 1985 n° 431.

TITOLO IV^ - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 45 - NORME PER RESIDENZA ESISTENTE IN ZONE DI COMPLETAMENTO

Nell'ambito delle zone B2, B3, E1 e E4/B, per gli edifici residenziali in cui vengano accertate da parte del Responsabile del Settore Igiene dell'U.S.L. delle carenze igieniche (altezze interne inferiori a ml. 2,70, mancanza di servizi igienici o locale per centrale termica), è ammesso l'adeguamento igienico, in difformità dell'applicazione dell'indice fondiario, della distanza dai confini e dai fabbricati, del rapporto di copertura e delle altezze.

Si prescrive pertanto che l'intervento edilizio sia concesso una sola volta e che comprenda uno studio morfologico esteso all'intero fabbricato, e che l'entità della sopraelevazione in difformità dalle distanze, dai confini e dai fabbricati non ecceda 1/4 di quella preesistente.

Per le zone A, B1, E3 e E4/A, essendo consentite le altezze abitative interne di ml. 2,40, tali misure diventano di riferimento anche per le sopraelevazioni che complessivamente non dovranno eccedere 1/8 dell'altezza preesistente, rimanendo invariato quanto esposto al precedente comma; per la valutazione dei parametri ambientali rimane da osservare quanto precisato nelle normative di ogni singola zona.

Art. 46 - EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

Gli edifici condonati ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 ai quali non è stato assegnato alcun grado di protezione, possono essere oggetto di interventi di consolidamento e di ristrutturazione edilizia purchè:

- non si proceda con la completa demolizione e ricostruzione;
- le opere e le finiture esterne siano compatibili con i caratteri stilistici e ambientali dell'edificio principale;
- le opere proposte producano, a parere della Commissione Edilizia, un miglioramento dello stato di fatto sia sotto l'aspetto igienico sanitario, sia sotto l'aspetto ambientale.

Art. 47 - MISURE DI SALVAGUARDIA

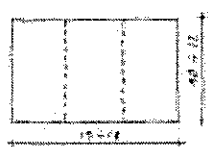
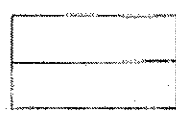
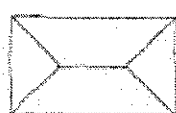
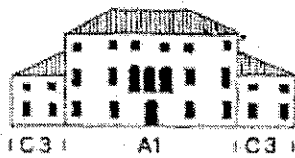
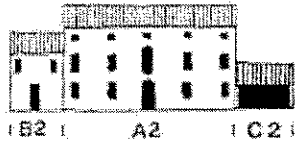
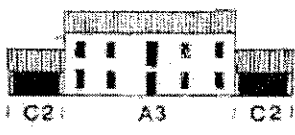
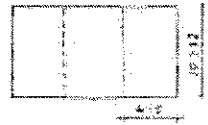
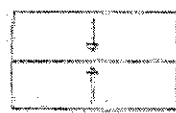
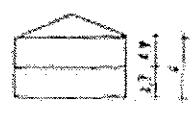
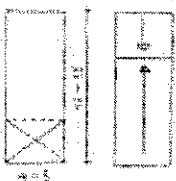
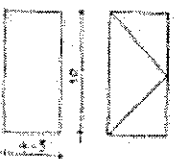
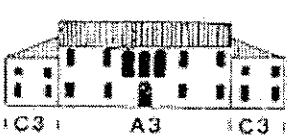
Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

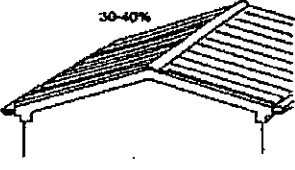
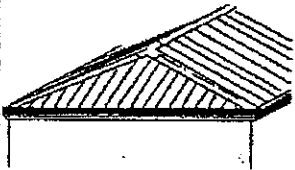
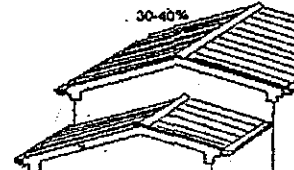
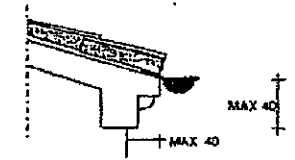
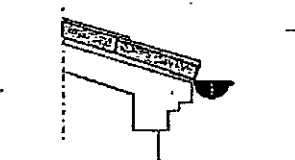
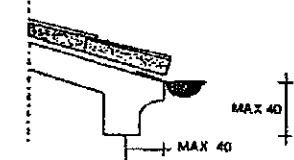
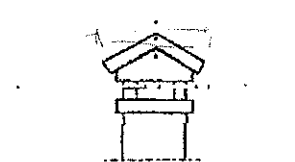
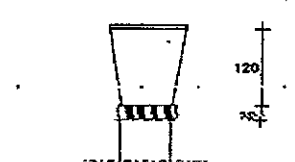
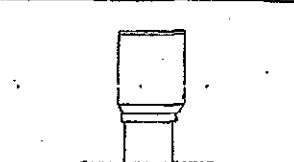
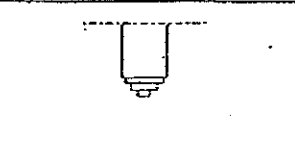
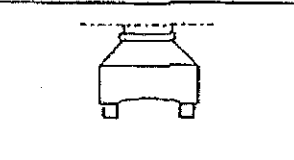
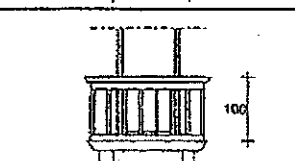
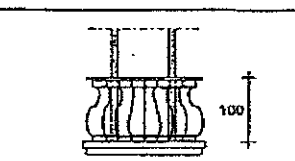
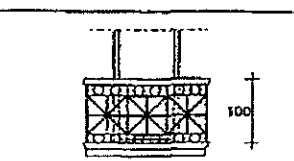
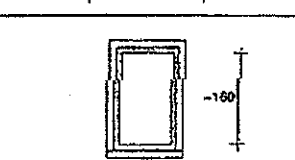
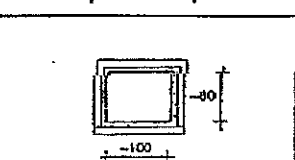
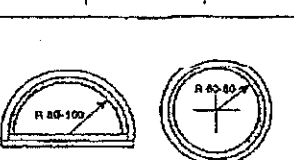
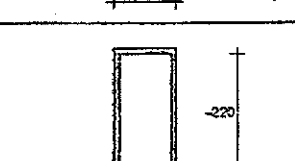
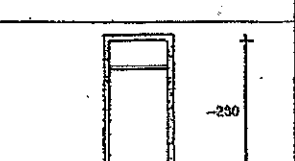
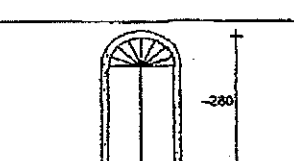
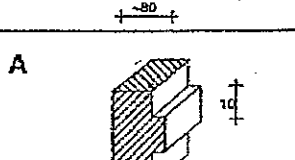
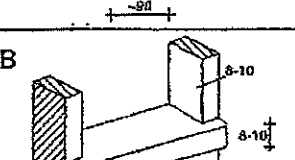
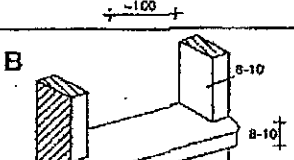
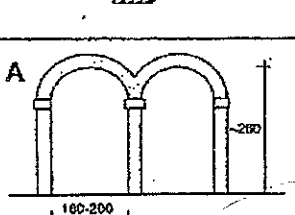
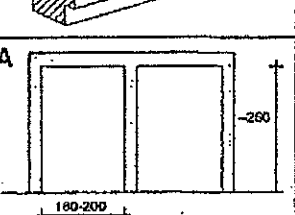
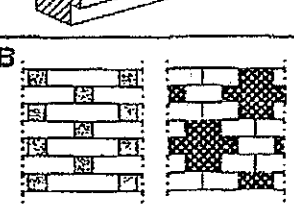
Art. 48 - DEROGHE

In applicazione L.R. n. 61/1985, sono richiamate le disposizioni che consentono di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

In ogni caso il rilascio della concessione deve essere preceduto da delibera favorevole del C.C..

Tab. "A" - MODULI BASE ED ESEMPI DI AGGREGAZIONE

SCHEMI TIPOLOGICI RURALI - RESIDENZE			RIFERIMENTO SCHEDE E/A - E/B
MODULI BASE		ESEMPI DI AGGREGAZIONI	
PIANTE	SEZIONI		
A   	A1  A2  A3 	  	E/B1 E/A3 E/A4 E/A8 E/A9 E/B0 E/A5 E/B4 E/B6 E/B8
B  	B1  B2 	 	E/B3 E/A1 E/A2 E/A6 E/A7 E/A9 E/A10 E/B4
C  	C1  C2  C3 	  	

TETTI			
CORNICI DI GRONDA			
TERMINALI DI CAMINI			
BASAMENTI DI CAMINI			
BALCONI			
FINESTRE			
PORTE			
A) MARCAPIANI B) BANCALI			
A) PORTICI B) GRIGLIATI			

TAB. C

TIPOLOGIE RURALI - ESEMPI DI PARTICOLARI

SCHEMI TIPO AD ESEMPIO

REGIONE VENETO
AZIENDA ULSS 18
ROVIGO

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
SOC SPISAL

V.le Tre Martiri, 89 - 45100 Rovigo
☎ 0425393786 ☎ 0425394708
E-mail: nip.ro@azisanrovido.it

COMUNE DI BAGNOLO DI PO
Provincia di Rovigo

21 MAG. 2005

Prot. N. 2277
Categ. 6 Classe 3

Rovigo, 13 MAG. 2005

Prot. n. 31132

Ai Signori Sindaci
del territorio Azienda ULS 18
Loro sedi

Oggetto : Certificato di agibilità art. 25 del DPR 380/2001

Alla luce di mantenere il "contatto con il territorio" e con le strutture produttive realizzate, si ritiene opportuno ribadire l'opportunità dell'inoltro dei certificati di agibilità per le sole strutture produttive ed assimilate (così come definite dal DPR 447/98 e s.m.i.) da parte dei comuni. Per affinare tale flusso informativo, che qualche Comune già adotta a seguito delle nostre precedenti datate comunicazioni, è opportuno nella nota di trasmissione specificare gli estremi del certificato emesso, nonché quelli relativi al parere preventivo di cui all'art. 20 DPR 380/2001 in sede di rilascio DIA o PC. Tale flusso si consiglia avvenga con cadenza mensile o a stretto seguito dell'emissione del certificato stesso.

La finalità di tale flusso consentirebbe allo SPISAL di operare alcuni sopralluoghi a campione strettamente correlati alle verifiche igienico sanitarie, attuando un service di controllo delle attività del territorio soprattutto per quei Comuni che non effettuano il sopralluogo per il rilascio del certificato di agibilità; delle risultanze del sopralluogo verrà poi notificato al Comune l'esito per i provvedimenti di competenza.

Tale informativa costituirebbe altresì la possibilità di attivare il sopralluogo anche finalizzato alle verifiche previste dall'art. 48 DPR 303/56 connesse con l'inizio attività da parte delle ditte che si insediano nei fabbricati successivamente al rilascio del certificato di agibilità.

Ringraziando sin d'ora per la consueta collaborazione e disponibilità che da sempre contraddistingue i rapporti con le amministrazioni comunali si inviano i più cordiali saluti.

Il Direttore SOC Spisal
dr.ssa Antonella Zangirolami

Il responsabile del procedimento
Ing. Gianni Stroppa