

**COMUNE DI**  
**SANTA MARGHERITA D'ADIGE**  
**PROVINCIA DI PADOVA**

**P.R.G.**

D.G.R.V. N° 3799 DEL 05.12.2003-  
D.G.R.V. N° 1477 DEL 14.05.2004-

**NORME            TECNICHE            DI**  
**ATTUAZIONE**

**IL SINDACO:**

**IL SEGRETARIO COMUNALE:**

**IL FUNZIONARIO RESPONS.  
U.T.C.:**

**ADOTTATO:**

**APPROVATO:**

**PROGETTISTI:**  
Dott. MENEGHINI STEFANO architetto  
Dott. COSTANTINI MAURO urbanista

## INDICE

<b>ARTICOLO 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b>	<b>4</b>
<b>ARTICOLO 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI</b>	<b>4</b>
<b>ARTICOLO 3 - ELABORATI DI P.R.G.</b>	<b>4</b>
<b>ARTICOLO 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>	<b>4</b>
<b>ARTICOLO 5 - MODI DI INTERVENTO</b>	<b>5</b>
<b>ARTICOLO 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b>	<b>8</b>
<b>ARTICOLO 7 - DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>8</b>
<b>ARTICOLO 8 - ZONA "A", CENTRO STORICO.</b>	<b>10</b>
<b>ARTICOLO 9 - AREE OMOGENEE DI INTERVENTO E SUB-AREE RELATIVE</b>	<b>11</b>
9.1 CELLULE EDILIZIE	12
9.2 GRADI DI PROTEZIONE E TIPI DI INTERVENTO	12
9.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI	16
9.4 SEDIMI DI NUOVA EDIFICAZIONE	16
9.5 ZONE DI DEGRADO.	16
<b>ARTICOLO 10 - ZONE B - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE EDIFICATE</b>	<b>17</b>
11.1 INTERVENTI AMMESSI	17
11.2 TIPOLOGIA EDILIZIA	18
11.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.	18
<b>ARTICOLO 11 - ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA PARZIALMENTE EDIFICATE.</b>	<b>18</b>
11.1 INTERVENTI AMMESSI	19
11.2 TIPOLOGIA EDILIZIA	19
11.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.	19
<b>ARTICOLO 12 - ZONE C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI</b>	<b>20</b>
12.1 INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI	20
12.2 TIPOLOGIA EDILIZIA	20
12.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.	21
<b>ARTICOLO 13 - ZONE C1 SPECIALI - PARTI DEL TERRITORIO A CARATTERE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE IN CONTESTO AMBIENTALE NON URBANO</b>	<b>21</b>
13.1 INTERVENTI AMMESSI	22
13.2 TIPOLOGIE AMMESSE.	22
13.3 MODALITA' D'INTERVENTO.	23
13.4 ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE E CONFINI, DISTACCO FRA I FABBRICATI.	23
<b>ARTICOLO 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO</b>	<b>24</b>

14.1 - ZONE D1/a - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE URBANIZZATE (DI COMPLETAMENTO)	3
14.2 - ZONE D1/b - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO DA URBANIZZARE (DI ESPANSIONE)	24
14.3 - ZONE D2/a - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTIVITA' TERZIARIE E DI SERVIZIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE URBANIZZATE (DI COMPLETAMENTO)	25
14.4 - ZONE D2/b - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTIVITA' TERZIARIE E DI SERVIZIO DA URBANIZZARE (DI ESPANSIONE)	26
14.5 - ZONE D/s - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE SPECIALI O PARTICOLARI	27
14.6 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE	29
<b>ARTICOLO 15 - BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85</b>	30
<b>ARTICOLO 16 - ZONE AGRICOLE.</b>	31
16.1 - ZONA - E2 - AMBIENTALE	32
16.2 - ZONA -E2-	32
16.3 - ZONA -E3-	33
16.4 TIPOLOGIE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	33
<b>ARTICOLO 17 PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PARTICOLARI</b>	34
17.1 AMBITI PAESAGGISTICI SIGNIFICATIVI.	34
17.2 AREE O FASCE DI RISPETTO.	35
17.3 - ZONE A VERDE PRIVATO	36
17.4 - CARATTERI TIPOLOGICI	36
17.5 – CARATTERE DEGLI INTERVENTI	36
<b>ARTICOLO 18 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE</b>	37
<b>ARTICOLO 19 - DEROGHE</b>	38

# **DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

## **NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio Comunale, riguarda gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso. Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (d'ora in poi P.R.G.) sono intese a disciplinare, in tutto il territorio Comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e integrano perciò le indicazioni del P.R.G.

### **Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI**

Si richiamano, oltre alle presenti N.T.A., anche il Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E.), le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto; in particolare la Legge Regionale Urbanistica 27 Giugno 1985 n. 61 e le successive modifiche ed integrazioni, la Legge Regionale del 3 Maggio 1980 n. 80, la Legge Regionale del 5 Marzo 1985 n. 24, Legge Regionale n. 27 del 03.06.1993 e le successive modifiche ed integrazioni, Legge Regionale n. 39 del 09.08.1999 e D.Lgs n. 32 del 11.02.1998

### **Articolo 3 - ELABORATI DI P.R.G.**

Le presenti Norme fanno parte integrante, come elaborato "E" della Variante Generale del P.R.G. del Santa Margherita d'Adige (PD) che risulta così composto:

A) Tavole tematiche

B) Indagine geologica \*\*

C) Indagine agronomica \*\*

D) Elaborati di progetto di cui:

tav. 13.1.1 - zonizzazione 1:5000 intero territorio comunale

tav. 13.2 - reti tecnologiche 1:5000

tav. 13.3.1 - progetto 1:2000 - capoluogo

tav. 13.3.2 - progetto 1:2000 - Taglie

tav. 13.4.1.1 - progetto 1:1000 del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione - Capoluogo

tav. 13.4.1.1 - progetto 1:1000 del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione - Taglie - Poeio

tav. 13.4.2.1 - progetto 1:1000 del centro storico, generalità degli interventi - Capoluogo

tav. 13.4.2.1 - progetto 1:1000 del centro storico, generalità degli interventi - Taglie - Poeio

tav. 14. - verifica del dimensionamento

E) Norme Tecniche d'Attuazione -

F) Repertorii normativi - schede interventi codificati

G) Regolamento Edilizio

H) Relazione Tecnica

### **Articolo 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

a) Intervento edilizio diretto; intervento diretto preceduto da approvazione di progetto unitario o di progetto di comparto

b) Intervento urbanistico obbligatorio:

il Piano Particolareggiato (P.P.)

il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)  
 il Piano di Recupero (P.d.R.)  
 il Piano di Lottizzazione (P.d.L.)  
 il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

## **Articolo 5 - MODI DI INTERVENTO**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al precedente art. 4, è così precisata:

**A) interventi in diretta attuazione del PRG:** nelle aree non soggette a strumento urbanistico attuativo obbligatorio e in quelle dove le norme di PRG definiscono in modo puntuale le trasformazioni edilizie e urbanistiche ammissibili è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, mediante le modalità di seguito riportate:

A1) intervento diretto: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dal P.R.G., e' concessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dalla vigente normativa previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.

Con la concessione edificatoria di cui al primo comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, sentito il parere della Commissione Edilizia, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico ambientale di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 01/06/1939, n. 1089 ovvero D.Lgs 29 ottobre 1999 n. 490.

A2) Progettazione unitaria (U): il PRG definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.

Il progetto unitario è proposto da tutti gli aventi titolo, e può comprendere anche aree esterne all'ambito di diretta proprietà, per le quali non assume però carattere direttamente prescrittivo ma di verifica della congruenza complessiva dell'intervento specifico e di corretta applicazione delle previsioni generali e particolari del PRG.

Il progetto unitario presentato da tutti gli aventi titolo sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per gli interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di uno specifico disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola concessione edilizia relativa avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate.

La progettazione unitaria si rende indispensabile, nelle aree in cui è prescritta, per tutte le opere che riguardino la modifica prospettica, dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni. Nelle tavole di PRG sono riportati con la sigla (U.n°) gli ambiti soggetti a progettazione unitaria dove essa si rende indispensabile, mentre nel repertorio normativo allegato alle presenti NTA sono specificate le quantità edificabili, i caratteri dell'intervento e le opere pubbliche e di urbanizzazione necessarie. In sede di Progetto unitario le quantità edificabili potranno essere composte secondo schemi anche diversi dalle simboliche indicazioni grafiche di PRG e comunque nel rispetto delle norme specifiche di zona.

Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte dovranno

essere preventivamente convenzionate.

Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di PRG, non è obbligatorio per:

- tutte le opere soggette ad autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività;
- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;
- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, su parere della C.C.E, richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PRG qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.

A3) Comparti di completamento (C.C.): il P.R.G. definisce gli ambiti interni alle zone di completamento già parzialmente urbanizzate dove, per la realizzazione degli interventi edilizi, si rende necessaria l'integrazione delle infrastrutture esistenti ed un articolato e coerente disegno urbano dei nuovi inserimenti. Tali aree, per dimensioni, collocazione e rapporto con il tessuto esistente, non sono tali da configurarsi come vere e proprie zone di espansione, ma piuttosto costituiscono di fatto il completamento e l'integrazione delle zone omogenee in cui si collocano. Gli interventi previsti dal PRG in tali zone sono specificatamente indicati nel repertorio normativo come Comparti di Completamento (C.C.n°), dove sono prescritte anche le opere di urbanizzazione che dovranno integrare il tessuto urbano; le quantità di superfici a standard primario sono verificate in base alle indicazioni di dimensionamento per gli strumenti urbanistici attuativi ed è indicata la quota parte che dovrà essere realizzata con l'intervento di comparto, mentre per la quota rimanente si procederà alla monetizzazione secondo i valori indicati da apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, periodicamente aggiornata. Rimangono a carico delle ditte intervenenti gli oneri di urbanizzazione secondaria ed contributo relativo al costo di costruzione, come previsto dalla normativa vigente. Gli elaborati e le procedure per la progettazione di Comparto di Completamento sono quelli richiamati al punto precedente per la progettazione unitaria. Il rilascio delle concessioni edilizie dovrà essere preceduto da apposito convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, relativo alle opere di urbanizzazione previste, i termini ed i modi per la loro realizzazione, e dovrà essere prevista specifica fidejussione a garanzia del Comune.

**B) strumento urbanistico attuativo obbligatorio**: gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo, hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Essi dovranno contenere gli elementi essenziali di cui agli articoli 11-12-13-14-15-16 della L.R. 61/85.

Il ricorso allo strumento attuativo si rende necessario negli ambiti specificamente ad esso assoggettati dal PRG; può avvenire su iniziativa pubblica o di privati, anche in ambiti non assoggettati qualora gli interventi previsti di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione comportino la necessità di un ridisegno complessivo dell'area interessata e delle relative opere di urbanizzazione, e comunque nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente e specificamente prevista dal PRG. Le unità minime di intervento in cui gli strumenti attuativi potranno articolarsi dovranno comunque sostanzialmente essere funzionali e sufficienti a garantire un intervento organicamente completo e coerente all'ipotesi generale di disegno urbano che dovrà essere verificato anche attraverso la redazione di uno studio di Piano Guida relativo al massimo ambito di riferimento.

Il Piano Regolatore Generale contiene indicazioni grafiche relative allo schema viario, all'organizzazione degli spazi pubblici e alle tipologie relative all'assetto delle aree da urbanizzare, il cui carattere va assunto come guida per la progettazione attuativa. In sede attuativa tali indicazioni andranno verificate e le eventuali varianti dovranno risultare (a discrezione dell'Amministrazione Comunale) come migliorative dello schema proposto, anche in termini di operatività delle stesse, salvo diversa prescrizione del repertorio normativo e fermo restando le quantità minime e massime previste.

B1) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui alle disposizioni degli artt. 12 e 52 della L.R. 61/85.

B2) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alle disposizioni degli artt. 13 e 52 della L.R. 61/85, nonché quanto disposto dalla Legge 167/62.

B3) Piano per insediamenti Produttivi (P.I.P.) il PRG stabilisce le zone nelle quali obbligatoria l'adozione del P.I.P. che potrà comunque essere realizzato all'interno delle ZTO "D" qualora ne sia ravvisata l'opportunità da parte dell'Amministrazione Comunale mediante individuazione d'ambito.

E' fatta salva la possibilità da parte del Comune di individuare ambiti minimi funzionali di intervento ai sensi della L.R. 61/85.

E' comunque possibile l'attuazione degli strumenti attuativi a mezzo di stralci funzionali.

L'attuazione del Piano dovrà, salvo casi di particolare interesse pubblico, essere convenzionata con i privati proprietari od aventi titolo.

B4) Piano di Recupero: redatto in conformità a quanto previsto dall'art.15 della LR 61/85 lo strumento per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della L.457/78.

Il PRG individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e le aree, edifici o complessi isolati, individuati dal PRG ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, dove tale strumento si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico.

In sede di redazione del PdR, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento.

In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di PRG, in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. La modifica del grado di protezione può essere di un solo grado di differenza, con esclusione del grado relativo alla demolizione, e può essere applicata una sola volta.

L'Amministrazione Comunale potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standards prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità materiale di reperirli all'interno dei Piani di Recupero individuati dal PRG. In tal caso le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli stessi standards in aree adeguate.

B5) Piano di lottizzazione: il Piano di Lottizzazione sviluppa le quantità globali (o percentuali qualora si operi per stralci funzionali dell'ambito considerato dal P.R.G.) e le varie indicazioni contenute nel PRG, indicando le soluzioni progettuali per le parti da convenzionare. Sviluppa altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di apportare variazioni ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi sia degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa.

La viabilità e le altre aree di urbanizzazione convenzionabili o scomputabili dagli oneri dovranno riguardare le sole opere di interesse pubblico; le altre, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

B6) Piani di lottizzazione d'ufficio: secondo quanto previsto all'art. 61 della L.R. 61/85, in caso di inadempienza dei privati, è ammessa la lottizzazione d'ufficio.

C) **Piano Guida**: è lo strumento di coordinamento per interventi attuativi per stralci funzionali, ovvero, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità, l'intervento attuativo può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente le previsioni di massima esteso a tutta la zona assoggettata dal PRG a strumento urbanistico attuativo. Il Piano Guida dovrà contenere tutti gli elaborati grafici di cui al corrispondente SUA e dovrà verificare, inoltre, la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area indicato nello strumento urbanistico generale. Lo strumento attuativo relativo allo stralcio in tal modo dovrà risultare completo e funzionale. Il Piano guida, per gli ambiti esterni allo stralcio specifico previsto, non potrà prevedere modifiche alle indicazioni grafiche, per servizi e tipologiche indicate negli elaborati del PRG. Il Piano Guida sarà recepito dall'Amministrazione Comunale e approvato dal Consiglio Comunale unitamente allo strumento attuativo relativo allo stralcio funzionale.

D) **Demolizione e ricostruzione** Nel caso di demolizione e ricostruzione con spostamento o recupero del volume dovrà essere garantita l'effettiva realizzazione di tutte le opere previste, compresa la demolizione e conseguente sistemazione e ripristino delle superfici derivanti, mediante istituzione di apposita polizza fidejussoria sul valore delle opere stesse.

#### **Articolo 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio Comunale, secondo la grafia allegata al P.R.G., suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONE A  
 ZONE C1  
 ZONE C1 SPECIALI  
 ZONE C2  
 ZONE D 1  
 ZONE D 2  
 ZONE D/s  
 ZONE E1 AMBIENTALE  
 ZONE E2  
 ZONE E3  
 ZONE F  
 ZONE DI RISPETTO E TUTELA

Per ogni zona o sotto zona le presenti norme e gli allegati di P.R.G. prescrivono:

- 1) Modi di intervento
- 2) Destinazioni d'uso
- 3) Parametri edificatori
- 4) Carattere degli interventi.

Per tutti gli edifici esistenti il presente Piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione ed i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o puntuali, per ogni singolo edificio o complesso di edifici.

#### **Articolo 7 - DESTINAZIONI D'USO**



Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme.

Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

**a) Zone residenziali (ZTO A, C1, C2, C1 speciali)**

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi, salvo diversa specifica indicazione di PRG:

- negozi o botteghe per esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 150;
- attività commerciali di media struttura con superficie di vendita non superiore a mq 1.000, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, monetizzabili solo in z.t.o. “ A “
- studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, salvo diverse prescrizioni specifiche del PRG;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 350, ospedali, macelli;
- **stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali (tranne che nelle zone C1 speciali);**
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco e su parere della Commissione Edilizia Comunale, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.

**b) Zone produttive**

**b1) Zone produttive a carattere industriale, artigianale e commerciale D1**

- le attività di produzione e trasformazione artigianali e industriali in genere;
- le attività commerciali funzionalmente connesse alla produzione, di servizio alla stessa o relative a particolari prodotti che non determinano particolari flussi di utenti (magazzini all'ingrosso, prodotti tecnologici, macchinari, veicoli, mobili ecc.) con esclusione dei centri commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, comprese le superfici e i locali per la vendita diretta dei beni prodotti e dei relativi accessori;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici connessi all'attività principale;
- magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto come definito al successivo art.14.

**b2) Zone produttive a carattere commerciale e di servizio D2**

- le attività commerciali di piccola, media e grande struttura, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 39 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, non monetizzabili;

- le attività artigianali di servizio o artistiche;
- le attività direzionali terziarie pubbliche o private;
- impianti di distribuzione di carburanti e le stazioni di servizio alla circolazione;
- attività ricettive, di trattenimento e svago, di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto come definito al successivo art.14.

### **b3) Zone produttive a carattere speciale D/s**

- insediamenti particolari per attività di trattamento e/recupero materiali interi o terrosi

### **c) Zone agricole E**

- gli edifici funzionali alla conduzione del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);
- le strutture per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti;
- le attività ricreative e ricettive agrituristiche
- la residenza.

### **d) Zone di rispetto**

- La residenza e le destinazioni ammesse nelle prevalenti Z.T.O. limitrofe;
- nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall'applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di PRG, sono ammessi nuovi insediamenti per impianti e servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, gli autolavaggi, nel rispetto delle disposizioni del DL 11 febbraio 1998 n. 32. i distributori e le attività complementari dovranno in ogni caso rispettare la normativa e le direttive nazionali e regionali in materia;

### **e) Indicazioni particolari per le installazioni delle stazioni radiobase per telefonia mobile:**

- è fatto divieto di insediamento nelle zone territoriali omogenee "A", nelle aree a verde privato poste a tutela dei beni storici ed ambientali (edifici isolati con grado di protezione), nelle zone di protezione E1 ambientale e di ambito paesaggistico significativo, come individuate nel PRG, in conseguenza dei valori storici, artistici, ambientali e paesaggistici intrinseci che esse esprimono e che il PRG già riconosce; sono definite come aree maggiormente idonee all'installazione degli impianti le zone a standard pubblico secondario ricadenti all'intero delle zone omogenee di tipo "D", e fra queste quelle appositamente individuate con specifica indicazione "zone F – impianti ed attrezzature di interesse comune – n. 71". Vale in ogni caso quanto stabilito dal DLS 4.9.2002 n. 198.

## **Articolo 8 - ZONA "A", CENTRO STORICO.**

Il territorio comunale presenta tre aree omogenee in località di Chiesa Nuova (Taglie), Poejo e nel Capoluogo, perimetrare alle tav.13.4.1, 13.4.2 che per il livello di storicizzazione del tessuto insediativo sono definite come ZTO "A" secondo la L.R n.80 del 31 maggio 1980 e possiedono le

caratteristiche per essere considerate un bene ambientale e architettonico di cui agli artt. 28 e 29 della L.R.61/85, così come le aree, edifici o complessi isolati, di particolare valore storico ambientale individuati dal PRG ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85.

In tali zone gli interventi edilizi dovranno tendere a valorizzare gli elementi storico-architettonici e ambientali presenti, eventualmente anche attraverso sistematiche operazioni di riordino, recupero e ripulitura, mentre l'inserimento di nuovi elementi, dove ammesso, dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche del centro storico, o dell'ambiente storicizzato, delle funzioni urbane e territoriali ad esso connesse e del suo stratificato tessuto connettivo con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi rimasti ineditati e alla loro riqualificazione ambientale tramite il recupero o la riproposizione di corti, giardini, broli e orti.

Il P.R.G. esplicita gli interventi ammissibili e le modalità di intervento mediante le seguenti norme di attuazione e le indicazioni grafiche relative a sedimi, allineamenti, altezze tipologie e sistemazioni esterne riportate alle tavole 13.4.1 e 13.4.2, e nelle schede degli interventi codificati del repertorio normativo.

## **Articolo 9 - AREE OMOGENEE DI INTERVENTO E SUB-AREE RELATIVE**

Nel Centro Storico e per gli altri ambiti oggetto di particolare tutela individuati nelle tavole di PRG sono individuati 4 tipi di aree omogenee di intervento:

- area della tutela
- area del restauro
- area della ristrutturazione edilizia
- area della ristrutturazione urbanistica

Appartengono all'area della tutela tutte le porzioni del territorio comunale che all'atto dell'adozione del PRG risultano vincolate secondo la vigente legislazione nazionale. In particolare ciò riguarda i beni storico ambientali per cui è già esistente il decreto di vincolo, e quelli che, in quanto di proprietà pubblica e di edificazione non recente e intrinseche qualità architettoniche, risultano beni di primario interesse storico, artistico e paesaggistico.

L'area della tutela è identificata nelle tavole di progetto come sub-area con grado di protezione 1.

Appartengono all'area del restauro quelle porzioni del territorio comunale su cui insistono fabbricati ed aree libere caratterizzati da elevata qualità tanto dal punto di vista architettonico che da quello ambientale.

All'interno dell'area del restauro sono individuate due sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 2, restauro filologico, con presenza di fabbricati e terreni che, seppure non vincolati, presentano elementi tali da conferire un elevato grado di dignità architettonica;
- sub-area con grado di protezione 3, restauro propositivo, presenza di edifici e aree che, in presenza di manufatti di rilevanza architettonica anche se parzialmente compromessi da interventi in contrasto con la loro fisionomia, o in precario stato di conservazione, s'inseriscono nel tessuto urbano o territoriale con elevata qualità anche dal punto di vista ambientale.

Appartengono all'area della ristrutturazione edilizia quelle porzioni del territorio comunale in cui i fabbricati, le aree libere, le infrastrutture presenti costituiscono il "tessuto connettivo" del centro storico, o la "trama insediativa storicizzata" del territorio comunale, indipendentemente dal fatto che i singoli elementi si caratterizzino con una maggiore o minore coerenza con l'ambiente circostante, o che, per successive trasformazioni, abbiano perso i loro caratteri originali.

All'interno dell'area della ristrutturazione edilizia sono individuate tre sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 4, ristrutturazione parziale, presenza di fabbricati e aree che non

contrastano con le caratteristiche ambientali storicizzate;

- sub-area con grado di protezione 5, ristrutturazione migliorativa, presenza di fabbricati che hanno in parte perso le loro caratteristiche originali, presentano un tessuto disordinato e non sufficientemente omogeneo alle caratteristiche ambientali storicizzate;
- sub-area con grado di protezione 6, ristrutturazione totale, presenza di fabbricati o aree che per interventi recenti hanno perso del tutto una fisionomia coerente a quella del centro storico e si presentano in contrasto con il suo tessuto ambientale;

Appartengono all'area della ristrutturazione urbanistica gli edifici, i ruderi, che per fisionomia, destinazioni d'uso e organizzazione funzionale contrastano in modo strutturale con il tessuto storico e ne ostacolano il recupero.

All'interno dell'area della ristrutturazione urbanistica sono individuate due sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 7, ristrutturazione urbanistica, presenza di manufatti in totale contrasto con la situazione ambientale e funzionale del centro storico ed il tessuto ambientale che necessitano di una complessa operazione di riplasmazione;
- sub-area con grado di protezione 8, demolizione; edifici, ruderi, che, in totale contrasto con il tessuto ambientale e funzionale, risultano da demolire.

## 9.1 CELLULE EDILIZIE

Il Centro Storico è suddiviso in cellule edilizie, esse costituiscono l'unità minima di riferimento per la progettazione degli interventi. Sono individuate in base ad elementi morfologici, catastali, funzionali e percettivi, possono comprendere edifici anche fra loro autonomi e con gradi di protezione diversi, ma funzionalmente connessi, e le porzioni inedificate ad essi relative.

All'interno di ciascuna cellula edilizia, qualora sia prevista dalle presenti norme e dalle tavole progettuali di PRG l'opportunità di operare per singole concessioni dirette e qualora e sia giustificata la necessità di limitare l'intervento ad una porzione funzionale di essa, si potrà operare in tal senso, ma dovrà comunque essere verificata la coerenza delle previsioni attraverso la redazione di un Progetto Unitario nel caso in cui le previsioni progettuali siano diverse da quelle indicate nelle tavole di P.R.G..

La limitazione del PdR ad una o più porzioni funzionali della cellula edilizia, potrà avvenire in conseguenza della dimostrata impossibilità a procedere diversamente per motivi di frazionamento della proprietà. Dovrà comunque essere garantita un'unità minima di progettazione in grado di porsi come formalmente e funzionalmente completa.

Per i medesimi motivi, in sede di PdR, potrà essere modificato parzialmente il perimetro delle cellule edilizie, mentre la modifica del grado di protezione prescritto potrà avvenire esclusivamente in seguito ad un'approfondita analisi storico-architettonica dello stato di fatto sulla base delle categorie di lettura esplicitate nelle presenti norme.

Per gli edifici isolati le presenti norme si applicano all'intero perimetro individuato come "verde privato" nella grafia di PRG che, in tal senso, corrisponde al perimetro di cellula.

## 9.2 GRADI DI PROTEZIONE E TIPI DI INTERVENTO

Le definizioni e le norme che seguono si applicano a tutti gli edifici a quali è stato attribuito il grado di protezione, compresi quelli esterni alle zone "A". Ai fini dell'individuazione dei provvedimenti abilitativi e dell'onerosità degli interventi prevalgono comunque le definizioni stabilite dalle leggi vigenti, in particolare della L.457/78 e dalla 662/96 e successive modifiche. Gli interventi sui fabbricati esistenti, con particolare riferimento alle ricomposizioni di superfetazioni, sono subordinati alla verifica della legittimità dello stato di fatto.

**9.2.1 MANUTENZIONE ORDINARIA:** ovvero le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e adeguarli alla normativa vigente, essa è sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia.

**9.2.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** tutti gli interventi necessari ad assicurare la stabilità della struttura dei fabbricati, la sostituzione delle travi, il rinnovamento totale o parziale dei tetti, dei solai, delle scale, dei muri di sostegno e di cinta, il miglioramento igienico e funzionale degli edifici con scopo esclusivo di realizzare impianti igienico sanitari, ascensori, montacarichi, scale e rampe, impianti termici. Non possono altre essere modificati i volumi, la destinazione d'uso, la superficie e il numero delle unità immobiliari, la forometria delle facciate, la pendenza delle coperture, mentre i materiali sostituiti dovranno presentarsi con caratteristiche simili ai precedenti. La Straordinaria manutenzione sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia tranne che per l'area della ristrutturazione urbanistica con grado di protezione 8.

**9.2.3 AREA DELLA TUTELA - GRADO DI PROTEZIONE 1 - tutela e vincolo –**

è finalizzato alla conservazione dei fabbricati nella loro inscindibile unità formale e strutturale, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni degradanti, il tutto da progettarsi nel più scrupoloso rispetto del paesaggio e dell'ambiente. E' consentito operare eventuali adattamenti dei fabbricati anche per ottenere nuove destinazioni d'uso che siano compatibili con le caratteristiche del manufatto e quelle urbanistiche, storiche e ambientali del centro storico.

Sono ammessi: ripristino, sostituzione di intonaci, rivestimenti ed infissi esterni e di manti di copertura, anche con l'impiego di materiali e forme moderne purché in armonia con l'antico, mantenendo comunque gli elementi di pregio eventualmente presenti; rifacimento di parti degradate; rifacimento e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà formale; interventi sui tramezzi in termini di rifacimento e valorizzazione degli ambienti interni; rifacimento delle finiture interne con materiali tradizionali e non in contrasto con le caratteristiche storiche dell'edificio; realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari; installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti senza alterazione dell'impianto statico e distributivo del fabbricato.

**9.2.4 AREA DEL RESTAURO - GRADO DI PROTEZIONE 2 - restauro filologico –**

si configura come una attenta operazione di rilievo, analisi e progetto volta a valorizzare i caratteri architettonici, decorativi e ambientali originari del fabbricato, con lo scopo del rigoroso restauro statico ed il recupero architettonico del fabbricato, sia circa l'aspetto esteriore che circa l'impianto strutturale storico-tipologico, provvedendo ad eliminare le successive aggiunte deturpanti e le superfetazioni recenti, ripristinando gli elementi degradati utilizzando materiali analoghi a quelli originari e comunque tradizionali, senza modifiche volumetriche tranne quelle per l'eliminazione delle superfetazioni e per il completamento delle parti incompiute.

**9.2.5 AREA DEL RESTAURO - GRADO DI PROTEZIONE 3 - restauro propositivo -**

ovvero tutte le operazioni finalizzate alla conservazione del paesaggio urbano e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate a gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno

condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, muri di recinzione, passaggi ecc.

In particolare si prevede:

- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere.
- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrate a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;
- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;
- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

#### **9.2.6 AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - GRADO DI PROTEZIONE 4** ristrutturazione parziale -

interventi finalizzati al risanamento edilizio ed alla riabilitazione dei fabbricati che, anche se privi di particolari caratteristiche architettoniche, risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale. La ristrutturazione parziale volta a mantenere, consolidare e valorizzare i non molti elementi architettonici e funzionali presenti a più diretto contatto con l'esterno (androni, balconi, tetti, terrazze, spazi cortilizi anche interni, muri di cinta, alberature) e a migliorare lo standard abitativo dal punto di vista funzionale ed igienico edilizio modificando anche l'impianto distributivo interno.

Nelle aree soggette alla ristrutturazione parziale è consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico progetto che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale storicizzato, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini.

Sono ammessi direttamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività, i cambi di destinazione d'uso compatibili con le caratteristiche della zona richiamate all'art. 7, le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi direttamente: le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie utile fino al massimo del 25% dell'esistente, tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, alla L.13/89, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione. E' consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico Progetto Unitario che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini. Secondo le stesse modalità è consentito un ampliamento dell'esistente

fino al 20% della volumetria complessiva in atto nella cellula e fino ad un massimo di 150 mc, con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo allegato. Qualora l'indice fondiario in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori aumenti della volumetria.

Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di PdR, con motivata richiesta di cambio del grado di protezione, fermo restando le quantità volumetriche prescritte dal presente articolo e comunque nella più attenta valorizzazione delle caratteristiche dell'ambiente storicizzato.

**9.2.7 AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - GRADO DI PROTEZIONE 5** ristrutturazione migliorativa - interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato. Tali fabbricati, generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria manutenzione e modifiche interne. Qualora richiesto, previo approvazione di un progetto unitario per l'intera cellula, possibile condurre un intervento di riqualificazione anche oltre i termini previsti per la ristrutturazione parziale, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze (secondo le modalità e quantità indicate per la ristrutturazione parziale), nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne e l'eventuale inserimento di porticati di uso pubblico lungo la via principale, il rapporto con le caratteristiche ambientali storicizzate.

**9.2.8 AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - GRADO DI PROTEZIONE 6** ristrutturazione totale - interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale del centro storico e del territorio comunale, e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterprestando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto insediativo, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di Progetto Unitario, secondo le modalità e quantità previste per le altre sub-aree appartenenti all'area della ristrutturazione edilizia, mentre direttamente sono ammessi gli interventi di cui ai precedenti gradi di protezione (da 1 a 5).

**9.2.9 AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - GRADO DI PROTEZIONE 7** ristrutturazione urbanistica -

interventi finalizzati al recupero complessivo di parti del centro storico e del territorio comunale interessate da fabbricati che risultano sotto utilizzati rispetto alla prevalente istanza residenziale del centro storico, o interessati da attività produttive che potrebbero essere ricollocate in aree attrezzate e meglio servite. Previo approvazione di S.U.A., la ristrutturazione urbanistica avverrà nelle quantità e modalità di cui alle tavole di PRG ed alle schede per interventi codificati nel centro storico e alle norme per la ristrutturazione edilizia e sarà finalizzata al complessivo ridisegno dell'intera cellula, anche tramite la completa o parziale demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime dei fabbricati esistenti, secondo le indicazioni delle tavole progettuali di PRG, la ricostruzione dovrà avvenire secondo le caratteristiche architettoniche di cui alla "ristrutturazione totale".

Nell'area della ristrutturazione urbanistica sono ammesse direttamente solamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.

**9.2.10 AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - GRADO DI PROTEZIONE 8** demolizione - non sono previsti interventi di riqualificazione in quanto gli edifici collocati in tale sub-area risultano in contrasto con vincoli specifici di inedificabilità assoluta o in netto contrasto con qualsiasi ipotesi di

riqualificazione del tessuto insediativo. Tali edifici o porzioni di edificio andranno quindi rimossi liberando gli spazi relativi. E' ammessa direttamente la sola ordinaria manutenzione

### **9.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo precedente dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, oltre agli standards derivanti dalla redazione eventuale di S.U.A. pari a mq 6 di verde pubblico, e mq 3,5 di parcheggio pubblico, per abitante insediabile, e secondo quanto previsto dalla L.R.61/85 per le destinazioni d'uso non residenziali. Le superfici così individuate potranno essere cedute o destinate ad uso pubblico a mezzo di convenzione o atto d'obbligo approvati dall'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, o monetizzate qualora risulti impossibile il loro reperimento e comunque a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà comunque essere garantito uno spazio di parcheggio privato in ragione di 1 mq per ogni 10 mc per ogni nuova edificazione (intesa anche come demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma o del sedime) eventualmente anche ricavati in interrati o seminterrati.

Per le distanze da strade e tra fabbricati si applicano le norme di cui al D.M. n. 1444/68. Distanze minori saranno ammesse solo nei casi previsti dall'ultimo comma dell'art.23 della LR 61/85. Per l'apertura o la modifica di luci e vedute si applicano le norme del Codice Civile. Negli altri casi valgono le norme di cui al punto 1) dell'articolo 9 del D.M.LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444.

I cortili, i verdi privati gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi intervento soggetto a concessione edilizia, dovrà avvenire secondo le modalità generali previste per il centro storico.

Per le aree soggette a S.U.A. obbligatorio l'ipotesi progettuale non potrà essere limitata a singole porzioni della cellula in oggetto, ma comprendere l'intera area perimetrata.

Le norme a carattere specifico contenute nelle prescrizioni urbanistiche – edilizie – tecniche – materiali delle schede per interventi codificati del centro storico prevalgono sulle norme di carattere generale.

### **9.4 SEDIMI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

Nelle tavole di Piano sono indicati i sedimi, i volumi ed il numero di piani fuori terra per la realizzazione di nuove edificazioni nel centro storico.

Aumenti volumetrici oltre quanto prescritto dall'art. 9.2 sono ammessi solo in presenza di tali indicazioni grafiche le cui quantità sono precisate nelle tavole e schede progettuali di PRG per il centro storico. Gli interventi così ammessi dovranno avvenire secondo le indicazioni tipologiche di cui all'art. 9.2 per quanto riguarda la ristrutturazione totale (grado di protezione 6), salvo quanto prescritto per gli edifici esistenti. L'intervento di nuova edificazione dovrà in ogni caso essere preceduto da un Progetto Unitario e un attento studio planivolumetrico riguardante l'intera cellula interessata che verifichi e precisi le indicazioni di PRG; qualora siano interessate più cellule il Progetto Unitario dovrà comprenderle integralmente.

### **9.5 ZONE DI DEGRADO.**

Le zone di degrado perimetrare dal PRG, anche se esterne al centro storico, sono soggette alle stesse modalità di intervento previste dal PRG per il centro storico, secondo quanto indicato per il grado di protezione 7.



## ZONE RESIDENZIALI

Oltre alle zone di Centro Storico il PRG individua come aree a prevalente destinazione residenziale, ai sensi dell'art. 7a, quelle di più recente realizzazione, già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del perimetro urbano già consolidato (z.t.o. C1) o esterne derivanti da aggregazioni in contesto rurale (z.t.o. C1 speciali), e quelle allo scopo previste dal presente PRG dove le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate ex novo o completate (z.t.o. C2).

Le presenti norme specificano per ciascuna sottozona le caratteristiche e le modalità di intervento, fermo restando quanto previsto per eventuali edifici tutelati con specifico grado di protezione per cui valgono le norme di cui al precedente articolo 9.2. circa le modalità di intervento

### **Articolo 10    ZONE B   - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE EDIFICATE**

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/7 dell'area di pertinenza, definite come zone B con apposita campitura negli elaborati grafici di PRG. In tali zone valgono le seguenti norme.

#### **11.1 INTERVENTI AMMESSI**

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici unifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 e succ., mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole 13, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- e) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati, con una cubatura massima edificabile di mc 1200 (lotto inedificato tipo A) o di mc 800 (lotto inedificato tipo B), dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà
- g) nuova edificazione secondo le indicazioni di "progetto unitario" o di "comparto di completamento" codificato nelle tavole di PRG e nel repertorio normativo, secondo le modalità di cui all'art. 5 lettera A2 e A3 delle presenti NTA, dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc. prescritte mediante progetto unitario o comparto di completamento), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora

l'Amministrazione Comunale ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo quanto eventualmente prescritto per ambiti specifici soggetti a Progettazione Unitaria o Comparto di Completamento.

### **11.2 TIPOLOGIA EDILIZIA**

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni o nuove costruzioni gli edifici possono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 40% .

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume purchè l'uso pubblico sia garantito da apposita convenzione o atto d'obbligo approvati dall'Amministrazione Comunale.

### **11.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.**

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno;

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
  - tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
- la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

### **Articolo 11 - ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA PARZIALMENTE EDIFICATE.**

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza, definite come zone C1 con apposita campitura negli elaborati grafici di PRG. In tali zone valgono le seguenti norme.

### 11.1 INTERVENTI AMMESSI

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici unifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 e succ., mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole 13, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- e) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati, con una cubatura massima edificabile di mc 1200 (lotto inedificato tipo A) o di mc 800 (lotto inedificato tipo B), dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà
- g) nuova edificazione secondo le indicazioni di “progetto unitario” o di “comparto di completamento” codificato nelle tavole di PRG e nel repertorio normativo, secondo le modalità di cui all'art. 5 lettera A2 e A3 delle presenti NTA, dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc. prescritte mediante progetto unitario o comparto di completamento), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo quanto eventualmente prescritto per ambiti specifici soggetti a Progettazione Unitaria o Comparto di Completamento.

### 11.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni o nuove costruzioni gli edifici possono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 35% .

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

### 11.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno;

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
  - tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla meta' dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
- la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

## **Articolo 12 - ZONE C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI**

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, con indice territoriale attuale inferiore a 0,5 mc/mq, nelle quali gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solamente previo approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o PdL) secondo le modalità di cui al precedente articolo 5.

Le quantità edificabili saranno derivate da quelle indicate al repertorio normativo e non dovranno risultare inferiori al 75% di quelle massime ammesse.

Dovranno essere previsti adeguati spazi per standard di verde pubblico e parcheggio, nelle quantità minime previste dalla vigente normativa statale e regionale, oltre a quelle prescritte nel repertorio normativo e riportate nelle tavole di PRG, mentre il disegno contenuto nelle tavole di PRG delle infrastrutture da ritenersi indicativo e da assumere come riferimento schematico per la loro progettazione salvo diversa indicazione del repertorio normativo per la zona omogenea.

### **12.1 INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI**

Negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo già approvato alla data di adozione del presente PRG sono confermate le indicazioni contenute in tali strumenti, salvo diversa specifica prescrizione.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, anche in assenza di strumento attuativo, sono comunque ammessi direttamente:

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici uni e bifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);

### **12.2 TIPOLOGIA EDILIZIA**

Le tipologie edilizie e l'organizzazione planivolumetrica saranno stabilite con lo strumento attuativo in base alle indicazioni di PRG che, dove non diversamente specificato ne Repertorio Normativo, non

hanno carattere prescrittivo ma orientativo. In sede di formazione dello S.U.A. tali indicazioni andranno verificate ed approfondite, eventuali variazioni andranno comunque giustificate in funzione di una più precisa articolazione ed omogeneità del disegno urbano.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti;

L'area scoperta degli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative.

Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno dello S.U.A. e che si espliciti comunque un disegno organico congruente.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 35% .

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

### **12.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.**

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno dell'area;

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00. In sede di redazione dello S.U.A. andranno previsti gli allineamenti obbligatori atti a conferire omogeneità del disegno urbano

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, solo se previste nello S.U.A. o per ampliamento di edifici preesistenti alla data di adozione del PRG, e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
  - tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
- la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

### **Articolo 13 - ZONE C1 SPECIALI - PARTI DEL TERRITORIO A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN CONTESTO AMBIENTALE NON URBANO**

Zone isolate con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza. Tali zone derivano da un tessuto territoriale agricolo, ma hanno ormai perso quasi del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un rapporto sostanzialmente positivo con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e

consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune attività produttive, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità.

### **13.1 INTERVENTI AMMESSI**

a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici unifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano. Gli ampliamenti non potranno in ogni caso superare il limite massimo di mc 1200, compreso il volume esistente, per ciascun edificio. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.

b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;

c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);

d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole 13, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).

e) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati, con una cubatura massima edificabile di mc 1200 (lotto inedificato tipo A) o di mc 800 (lotto inedificato tipo B), dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà

g) nuova edificazione secondo le indicazioni di “progetto unitario” codificato nelle tavole di PRG e nel repertorio normativo, secondo le modalità di cui all'art. 5 lettera A2 delle presenti NTA, dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc. prescritte mediante progetto unitario), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo quanto eventualmente prescritto per ambiti specifici soggetti a Progettazione Unitaria.

### **13.2 TIPOLOGIE AMMESSE.**

L'inserimento di nuovi fabbricati e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie della zona agricola, privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati, il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo. Gli interventi dovranno avvenire recuperando, anche dove compromessa da interventi recenti e deturpanti, una tipologia conseguente a quella tradizionale dell'ambiente rurale.

Dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a “L” dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato. In particolare sono esclusi gli edifici con perimetro particolarmente irregolare, quelli che per foggia, tipologia, materiali e finiture, contrastano nettamente con il tradizionale contesto ambientale agricolo.

Non sono inoltre ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, mentre le cornici dovranno essere sagomate, la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri un legno verniciati in colore verde bottiglia o marrone, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna e pendenze dal 35% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un

sola interruzione di falda) solo in casi di comprovata necessità, in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone. La tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali e colori pestello chiari, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco.

Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.

Le norme di cui al presente articolo si applicano su tutti i fabbricati esistenti o previsti, qualsiasi ne sia la destinazione d'uso.

### **13.3 MODALITA' D'INTERVENTO.**

Oltre a quanto previsto in presenza eventualmente di prescrizioni di progettazione unitaria, è previsto il rilascio della concessione edilizia in conseguenza di un progetto che individui, rilevi e analizzi l'intera area di pertinenza come delimitata all'interno della zona nelle tavole di PRG, con particolare riguardo alla definizione degli spazi scoperti in funzione di un utilizzo a giardino, orto, brolo o agricolo specializzato, con indicazione delle essenze arboree esistenti e da inserire e secondo le indicazioni contenute nelle “proposte di riqualificazione ambientale” riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG. In sede di approvazione del progetto possono essere prescritte piantumazioni ulteriori, con utilizzo di essenze tipiche della zona, che dovranno essere poste a dimora prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

### **13.4 ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE E CONFINI, DISTACCO FRA I FABBRICATI.**

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno;

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 7.50.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
  - tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
- la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

## **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

## **Articolo 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO**

Sul territorio comunale sono individuate zone per attività produttive secondarie e terziarie a completamento di quelle esistenti o di nuova formazione;

Tali zone vengono suddivise in base alle destinazioni previste al precedente articolo 7 punto b) come zone a carattere prettamente produttivo secondario (z.t.o. D1) e zone a carattere prevalentemente terziario e di servizio (z.t.o. D2) o a carattere speciale per particolari attività (D/s); queste a loro volta vengono distinte fra zone di completamento (z.t.o. D1a e D2a) e zone di espansione (z.t.o. D1b e D2b). Per ciascuna sottozona valgono le seguenti norme.

### **14.1 - ZONE D1/a - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE URBANIZZATE (DI COMPLETAMENTO)**

Le zone produttive D1a di completamento sono destinate a:

- costruzioni ad uso industriale e artigianale, con esclusione di edifici ad uso residenziale, eccetto una quota pari a 600 mc per ciascun lotto minimo per alloggi di servizio o del titolare di azienda;
- infrastrutture di servizio.
- le attività di produzione e trasformazione artigianali e industriali in genere;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, comprese le superfici e i locali per la vendita diretta dei beni prodotti e dei relativi accessori;
- le attività commerciali. L'insediamento di tali attività è disciplinato dalla normativa contenuta nella LR 37/99 e correlato ai conseguenti adempimenti da parte del Comune;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici connessi all'attività principale;
- magazzini, depositi;
- impianti tecnici;

Le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti devono avvenire nelle quantità previste negli SUA approvati, o, in assenza di questi e fatte salve le prescrizioni grafiche del PRG e del repertorio normativo, rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria
- lotto minimo mq 1.500, anche in caso di frazionamento di lotti preesistenti
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- altezza massima ml. 10,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili);
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie utile di pavimento anche per i



fabbricati esistenti;

- l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta;
- tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- i singoli lotti devono presentare omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l' interferenza tra aree private e gli spazi pubblici;
- prevedere spazi e zone destinate a verde (giardini con alberature di alto fusto, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primaria

#### **14.2 - ZONE D1/b - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO DA URBANIZZARE (DI ESPANSIONE)**

Le zone produttive D1b di espansione sono destinate a:

- costruzioni ad uso industriale e artigianale, con esclusione di edifici ad uso residenziale, eccetto una quota pari a 600 mc per ciascun lotto per alloggi di servizio o del titolare di azienda;
- infrastrutture di servizio.
- le attività di produzione e trasformazione artigianali e industriali in genere;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, comprese le superfici e i locali per la vendita diretta dei beni prodotti e dei relativi accessori;
- le attività commerciali funzionalmente connesse alla produzione, di servizio alla stessa o relative a particolari prodotti che non determinano particolari flussi di utenti (magazzini all'ingrosso, prodotti tecnologici, macchinari, veicoli, mobili ecc.) con esclusione dei centri commerciali;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici connessi all'attività principale;
- magazzini, depositi;
- impianti tecnici;

Le Z.T.O. D1b di espansione, dove non già vigente, dovranno preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda mediante indicazioni grafiche, planivolumetriche e normative:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo;
- i lotti minimi di intervento (non inferiori a mq 2000);
- le aree per gli standards minimi previsti dalla normativa statale e regionale e per i servizi salvo maggiori previsioni prescritte nel repertorio normativo;
- superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria;
- un grado elevato di uniformità ed armonia estetica tra i singoli lotti;
- un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente

- recintate evitando l' interferenza tra aree private e gli spazi pubblici;
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
  - distacco dai limiti esterni di zona omogenea minimo ml 10 salvo maggiori distanze indicate graficamente negli elaborati grafici di PRG con inserimento di spazi e zone destinate a verde (giardini, alberature, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primarie
  - distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, con indicazione degli allineamenti precrittivi;
  - altezza massima ml. 10,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili);
  - distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
  - aree scoperte sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie utile di pavimento anche per i fabbricati esistenti ;
  - facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta anche in sede di rilascio di singole concessioni edilizie;
  - che tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) siano utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;

#### **14.3 - ZONE D2/a - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTIVITA' TERZIARIE E DI SERVIZIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE URBANIZZATE (DI COMPLETAMENTO)**

Le zone produttive D2a di completamento sono destinate a:

- le attività commerciali di piccola, media e grande struttura, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 39 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, non monetizzabili;
- le attività artigianali di servizio o artistiche;
- le attività direzionali terziarie pubbliche o private;
- impianti di distribuzione di carburanti e le stazioni di servizio alla circolazione;
- attività ricettive, di trattenimento e svago, di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto minimo

Le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti devono, fatte salve le prescrizioni grafiche del PRG e del repertorio normativo, rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria
- lotto minimo mq 1.500, anche in caso di frazionamento di lotti preesistenti
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- altezza massima ml. 7,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali antenne, montacarichi, ponti mobili);
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie utile di pavimento anche per i fabbricati esistenti;
- l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta;
- tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- i singoli lotti devono presentare omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l'interferenza tra aree private e gli spazi pubblici;
- prevedere spazi e zone destinate a verde (giardini con alberature di alto fusto, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primaria

Nei fabbricati residenziali preesistenti alla data di adozione del presente PRG e già a tale data non connessi ad alcuna attività produttiva, il cui titolo legittimante non deriva dalla realizzazione di interventi di carattere produttivo anche pregressi, si applicano le seguenti norme:

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici unifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime)

#### **14.4 - ZONE D2/b - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTIVITA' TERZIARIE E DI SERVIZIO DA URBANIZZARE (DI ESPANSIONE)**

Le zone produttive D2b di espansione sono destinate a:

- le attività commerciali di piccola, media e grande struttura, con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 39 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, non monetizzabili;
- le attività artigianali di servizio o artistiche;
- le attività direzionali terziarie pubbliche o private;
- impianti di distribuzione di carburanti e le stazioni di servizio alla circolazione;
- attività ricettive, di trattenimento e svago, di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto minimo

Le Z.T.O. D2b di espansione, dove non già vigente, dovranno preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda mediante indicazioni grafiche, planivolumetriche e normative:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo;
- i lotti minimi di intervento (non inferiori a mq 2000);
- le aree per gli standards minimi previsti dalla normativa statale e regionale con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 39 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, non monetizzabili, salvo maggiori previsioni prescritte nel repertorio normativo;
- superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- un grado elevato di uniformità ed armonia estetica tra i singoli lotti;
- un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l'interferenza tra aree private e gli spazi pubblici;
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dai limiti esterni di zona omogenea minimo ml 10 salvo maggiori distanze indicate graficamente negli elaborati grafici di PRG con inserimento di spazi e zone destinate a verde (giardini, alberature, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primarie
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, con indicazione degli allineamenti precrittivi;
- altezza massima ml. 10,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili);
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- aree scoperte sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni

lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie utile di pavimento anche per i fabbricati esistenti;

- facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta anche in sede di rilascio di singole concessioni edilizie;
- che tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) siano utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;

#### **14.5 - ZONE D/s - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE SPECIALI O PARTICOLARI**

Sul territorio comunale viene individuata un'area destinata a particolari lavorazioni di riciclo e trattamento di materiali inerti o terrosi provenienti da recupero. Tali attività, per proprie caratteristiche, comportano un uso del suolo ed in impatto particolare e specifico che determinano la necessità di una individuazione insediativa e normativa congruente. Viene quindi definita una specifica z.t.o. dove valgono le seguenti norme.

Le zone produttive D/s sono destinate a:

- attività per il trattamento e/o recupero di materiali inerti o terrosi,
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, comprese le superfici e i locali per la vendita diretta dei beni prodotti;
- le attrezzature di servizio, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici connessi all'attività principale;
- magazzini, depositi;
- impianti tecnici;

Le Z.T.O. D/s, dovranno preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda mediante indicazioni grafiche, planivolumetriche e normative:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione le aree per gli standards minimi previsti dalla normativa statale e regionale, con particolare riguardo all'accessibilità e all'attenuazione dell'impatto ambientale, nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo;
- lotto unico di intervento;
- superficie coperta massima 20% della superficie fondiaria;
- un equilibrio tra superfici scoperte pavimentate con autonoma raccolta delle acque meteoriche, e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- omogenee e ordinate delimitazioni delle proprietà che dovranno essere conseguentemente recintate evitando l'interferenza tra aree private, spazi pubblici e spazi esterni all'ambito;
- distacco dai confini e dai limiti esterni di zona omogenea non inferiore a ml. 7,50 con inserimento di spazi e zone destinate a verde (giardini, alberature, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate a residenza o ad attività primarie, salvo maggiori previsioni prescritte nel repertorio normativo e negli elaborati grafici di PRG.
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 20,00 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, con indicazione degli allineamenti prescrittivi;
- altezza massima ml. 6,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos,

- antenne, montacarichi, ponti mobili);
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- parcheggi privati per la sosta e la manovra degli autoveicoli in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie utile di pavimento anche per i fabbricati esistenti;
- che tutte le superfici non occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) e allo stoccaggio, siano utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle “proposte di riqualificazione ambientale” riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG.

#### **14.6 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive sono ammessi i seguenti interventi:

1) edifici individuati con specifica scheda progettuale di cui alla DRG N.5450/95 riportata al repertorio normativo e negli elaborati grafici di PRG Particolare riguardo dovrà essere riservato alle sistemazioni a verde e per l'attenuazione dell'impatto ambientale secondo le indicazioni delle schede progettuali e quelle contenute nelle “proposte di riqualificazione ambientale” riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG. Tendenzialmente le strutture tecnologiche particolarmente voluminose come i silos andranno progressivamente sostituite mediante l'adozione di soluzioni alternative quali containers o strutture a sviluppo orizzontale adeguatamente mascherate con essenze arboree.

2) attività produttive da confermare; ovvero attività ricadenti in zona A, B, C1, CS che risultano compatibili con il tessuto urbano (rumori, inquinamento, carico veicolare), tali attività sono individuate nelle tavole di PRG con uno specifico ambito di pertinenza, in esse sono ammesse solo ristrutturazioni con ampliamenti secondo gli indici territoriali di zona, con recupero degli standards di superfici a verde e parcheggi in ragione di quanto stabilito dalla L.R. 61/85 per le zone di completamento.

L'eventuale recupero urbano residenziale può avvenire secondo gli indici di zona con progetto unitario;

3) edifici sede di attività da bloccare; ovvero le attività produttive esistenti in A, B, C1, CS, E2, E3, anche se non graficamente individuate negli elaborati grafici di PRG, che per l'impatto, soprattutto volumetrico che esercitano, non sono suscettibili di ulteriori ampliamenti; in tali edifici sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione, l'adeguamento tecnologico ed igienico sanitario, la ristrutturazione senza incrementi di superficie coperta.

L'eventuale recupero urbano residenziale può avvenire secondo gli indici di zona con progetto unitario;

4) edifici sede di attività classificate come "da trasferire"; ovvero attività in netto contrasto con il tessuto urbano, dismesse o da trasferire; in tali edifici ammessa solo l'ordinaria manutenzione, tali ambiti sono codificati ai sensi delle presenti norme come aree di degrado con applicazione dell'articolo 9.5; è ammesso il recupero residenziale o secondo le destinazioni ammesse per la zona e nel rispetto degli indici di PRG mediante PDR.

Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle della zona in cui esse ricadono.

#### **Articolo 15 - BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85**

Tali beni riguardano fabbricati, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per

la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche.

L'individuazione degli ambiti riportata sulle tavole di P.R.G. e in particolare nelle schede per interventi codificati, complessi o edifici isolati di interesse storico, architettonico e ambientale del Repertorio Normativo, dove sono raccolte la documentazione fotografica e planimetrica relativamente allo stato di fatto, nonché le principali indicazioni progettuali.

Gli interventi sono ammessi in concessione diretta secondo quanto prescritto dalla specifica scheda o qualora trattasi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, per dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici, per l'eliminazione di superfetazioni deturpanti indicate nelle specifiche schede, per gli interventi di cui allo specifico grado di protezione indicato sulla scheda di cui al precedente articolo 9., il cambio di destinazione d'uso come previsto all'ultimo comma del presente articolo. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo approvato.

Le aree di pertinenza, così come desumibili dalla relativa schedatura, sono inedificabili e andranno recuperate ad uso cortilizio e secondo le indicazioni contenute nelle “proposte di riqualificazione ambientale” riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG.

In caso di intervento che superi l'ordinaria, straordinaria manutenzione, dovrà essere prodotta un'ipotesi progettuale che, nei termini previsti per la progettazione unitaria, analizzi attentamente e verifichi il grado di coerenza ambientale di tutta l'area pertinenziale, ed eventualmente di quelle limitrofe, proponendone dove necessario il miglioramento, in particolare per quanto riguarda la riproposizione di giardini, orti, broli, murature di recinzione, alberature. In tali ipotesi la eliminazione delle superfetazioni indicate sulle schede allegate al Repertorio Normativo si rende obbligatoria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, le attività connesse alla produzione agricola e quelle secondarie e terziarie qualora previsto dalla specifica scheda d'intervento che non contrastino con il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali richiamate e la conservazione e recupero dei fabbricati.

## **Articolo 16 - ZONE AGRICOLE.**

Il territorio agricolo del Comune di Santa Margherita d'Adige è suddiviso nelle tre seguenti zone:

- Z.T.O. E2 ambientale;
- Z.T.O. E2
- Z.T.O. E3

Le distanze minime fra fabbricati non si applicano fra serre, anche fisse, o volumi tecnici

Tutti gli interventi in zona agricola dovranno prevedere lo studio per un'adeguata valorizzazione ambientale delle pertinenze scoperte, individuando con precisione gli ambiti a cortili, orti e giardini, prevedendo le eventuali nuove alberature secondo le indicazioni contenute nelle “proposte di riqualificazione ambientale” riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG.

### 16.1 - ZONA - E2 - AMBIENTALE

Tali zone si presentano in gran parte ancora non edificate e di notevole pregio per la produzione primaria, caratterizzate dalla prevalenza della struttura dei fondi a campi aperti. In tali aree non prevista alcuna nuova edificazione, bensì la salvaguardia e il restauro delle caratteristiche ambientali della campagna arborata. Le superfici aziendali concorreranno comunque a determinare i parametri edificatori negli ambiti limitrofi appartenenti alle medesime ditte e perimetrati in Z.T.O. E2, E3, **CS**, e dovrà essere previsto, in conseguenza di qualsiasi Concessione Edilizia all'interno dell'ambito aziendale ricadente in diversa Z.T.O., un progetto di adeguamento fondiario per le aree riferibili alla ditta in oggetto e ricadenti in ZTO E-2 ambientale, con messa a dimora (comprese le esistenti) di alberature di alto fusto (con uso di essenze locali e indicate nel presente PRG) su almeno il 20% dello sviluppo lineare in senso Nord-Sud dei confini di proprietà, dei fossati, scoli e percorsi, ricercando un effetto "a quinta", dei fossati e scoli esistenti per i quali è prescritta una fascia di rispetto di cm.100 dal margine della superficie arativa, il recupero e la salvaguardia degli stessi e l'eventuale recupero di significative servitù di passaggio (comprovate da adeguata documentazione storico-catastale), ovvero quelle in grado di garantire un percorso che colleghi diversi punti del territorio comunale nonché l'accesso ad aree di particolare valore paesaggistico e ambientale, fermo restando quanto prescritto al successivo art. 17 riguardo agli elementi paesaggistici significativi. Non è consentita l'asfaltatura delle strade private e vicinali.

Eventuali interventi per insediamenti zootecnici di cui ai commi 3°, 4° e 5° dell'art. 6 della L.R.24/85, qualora il rispetto delle distanze minime lo renda necessario, le serre fisse, gli impianti volti alla forzatura e protezione delle colture, gli impianti di acqua coltura di cui ai commi 9° 10° e 11° del medesimo articolo, potranno estendersi in ampliamento degli insediamenti aziendali esistenti anche all'esterno delle zone E2 ed E3 in zona E-2 ambientale, comunque con particolare riguardo all'attenuazione dell'impatto ambientale mediante adeguati interventi di alberatura secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG.

All'interno della zona E-2 ambientale sono individuati gli aggregati abitativi ed aziendali esistenti mediante apposita campitura negli elaborati grafici di PRG ("ambiti insediativi primari"). All'interno di tali ambiti, per il recupero e la valorizzazione delle valenze ambientali, storico insedative e produttive preesistenti, è possibile condurre interventi di recupero edilizio e sviluppo aziendale secondo le specifiche indicazioni contenute nelle "schede di intervento codificato – ambiti insediativi primari" del Repertorio Normativo e secondo le indicazioni di cui all'articolo 15. Gli interventi ammessi riguardano il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico ambientale presente mediante specifica attribuzione di gradi di protezione (di cui al precedente articolo 9) agli edifici esistenti, mentre per gli ampliamenti o l'inserimento di nuove strutture produttive primarie queste dovranno avvenire secondo le indicazioni grafiche delle schede di intervento codificato, all'interno dei perimetri riportati, secondo le quantità di cui agli articoli 4 e 6 della L.R. 24/85 limitatamente agli annessi rustici.

### 16.2 - ZONA -E2-

Interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della L.R. 24/85, come previsto all'art. 11 della medesima legge.

Gli interventi di nuova costruzione o recupero ammessi dovranno essere comunque localizzati all'interno del perimetro dell'aggregato abitativo di riferimento, ovvero nel raggio massimo di 100 ml intorno ad esso formando con esso un'unica unità funzionale con spazi quali cortili, accesso dalla pubblica via e recinzioni in comune, salvo prescrizioni igienico sanitarie e secondo quanto previsto dal successivo art. 16.4. Spostamenti di sedime o nuove costruzioni potranno essere localizzate diversamente solo in presenza di precisa indicazione grafica dell'ambito (progetto unitario) negli elaborati di PRG



### **16.3 - ZONA -E3-**

Interventi di cui agli articoli 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85. Con esclusione dell'applicazione dell'articolo 3 della L.R. 24/85, gli interventi di nuova costruzione o recupero ammessi dovranno essere comunque localizzati all'interno del perimetro dell'aggregato abitativo di riferimento, ovvero nel raggio massimo di 100 m intorno ad esso formando con esso un'unica unità funzionale con spazi quali cortili, accesso dalla pubblica via e recinzioni in comune, salvo prescrizioni igienico sanitarie e secondo quanto previsto dal successivo art. 16.4. Spostamenti di sedime o nuove costruzioni potranno essere localizzate diversamente solo in presenza di precisa indicazione grafica dell'ambito (progetto unitario) negli elaborati di PRG

### **16.4 TIPOLOGIE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Nelle zone agricole le tipologie ammesse ed i caratteri dell'edificazione, ad esclusione delle serre e degli impianti tecnologici dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- L'inserimento di nuovi fabbricati e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie della zona agricola, privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati, il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo.
- Gli interventi dovranno avvenire recuperando, anche dove compromessa da interventi recenti e deturpanti, una tipologia conseguente a quella tradizionale dell'ambiente rurale.
- Dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio.
- Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato.
- Sono esclusi gli edifici con perimetro particolarmente irregolare, quelli che per foggia, tipologia, materiali e finiture, contrastano nettamente con il tradizionale contesto ambientale agricolo.
- Non sono ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, mentre le cornici dovranno essere sagomate, la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri un legno verniciati in colore verde bottiglia o marrone, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna e pendenze dal 30% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda) solo in casi di comprovata necessità, in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone. La tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali e colori pestello chiari, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco.
- Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.

Le norme di cui al presente articolo si applicano su tutti i fabbricati esistenti o previsti, qualsiasi ne sia la destinazione d'uso.

Nella progettazione degli interventi dovranno essere inoltre perseguiti i seguenti obiettivi:

- mantenimento o recupero dei coni visuali sul prospetto principale del fabbricato (prospetto sud o fronte strada) evitando l'inserimento di nuovi volumi, bensì valorizzando il recupero di aie e giardini rustici;
- evitare una gratuita compromissione di superficie agraria individuando con precisione l'ambito dell'aggregato aziendale e residenziale nelle sue parti funzionali (residenza, annessi, giardino,

- orto, brolo, spazi di manovra e percorsi), sviluppando gli eventuali nuovi volumi in prolungamenti, lateralmente o sul retro, a seconda delle diverse tipologie;
- prevedere un'alberatura a "chiusura" dello spazio cortilizio/aziendale secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG;
  - le recinzioni lungo i confini dovranno essere con zoccolatura in muratura o calcestruzzo di altezza massima pari a 20 cm e sovrastante in rete metallica fino all'altezza complessiva di cm 150, con inserimento di siepi, oppure in muratura piena a vista, con o senza corsi in pietra naturale, in tal caso con altezza minima 150 cm, massima 300 cm.;
  - l'eventuale pavimentazione degli spazi esterni potrà essere in calcestruzzo esclusivamente sugli spazi antistanti annessi rustici, legittimata da esigenze di manovra di mezzi agricoli pesanti, in "cementata" bianca o ghiaino lungo i viali d'accesso anche alle parti residenziali, mentre dovranno essere salva guardate le aie in mattone pieno e pietra naturale esistenti, così come potranno esserne realizzate di nuove, in foggia conseguente all'antica;
  - è ammesso l'inserimento di pergolati in legno sui prospetti e a delimitazione degli spazi cortilizi.
  - possono essere realizzati manufatti a carattere provvisorio o stagionale (legnaie, piccoli fienili ecc.) anche staccati dai fabbricati esistenti, purché con struttura e tamponamenti in legno, senza realizzazione di ancoraggi fissi al suolo come opere di fondazione in cemento, le coperture potranno essere in coppo, simil coppo od ondulato opaco rosso mattone.
  - ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari se funzionale alla permanenza in luogo di famigliari del richiedente, senza che ciò dia luogo a identificazione di un ulteriore "fabbricato o residenza" cui riferire quanto previsto all'art. 4 della LR 24/85.

## **articolo 17 PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PARTICOLARI**

All'interno delle singole zone territoriali omogenee il PRG individua prescrizioni particolari per la valorizzazione delle caratteristiche ambientali, per la tutela di aree inedificate o per garantire adeguate fasce di rispetto in riferimento a particolari strutture od impianti, e per precisare i caratteri delle tipologie e degli interventi.

Tali ambiti sono individuati e normati come dai seguenti articoli.

### **17.1 AMBITI PAESAGGISTICI SIGNIFICATIVI.**

Tali ambiti, perimetrati con apposita campitura nella tavola di PRG, costituiscono elementi per certi aspetti episodici ma particolarmente significativi rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona agricola. Tali ambiti, per lo più lineari e connessi a particolari segni storici del processo di formazione del territorio (paleovalvei, arginature di bonifica, percorsi dismessi ecc.), rappresentano autentiche isole storico-naturalistiche, rimaste per certi aspetti marginali rispetto ai più recenti processi di trasformazione del paesaggio agrario o elementi ancora leggibili della stratificazione storica dello stesso.

Per il loro valore intrinseco e di testimonianza tali ambiti sono da mantenere nelle loro caratteristiche attuali e da tutelare rispetto agli interventi futuri legati al rapporto comunque inscindibile con il lavoro dell'uomo o da riproporre nei casi di più recente degrado.

Gli ambiti paesaggistici dovranno essere oggetto di interventi manutentivi e per certi aspetti di

"restauro" con l'obiettivo di mantenere, consolidare e recuperare tali presenze e il loro rapporto con l'ambiente circostante. Non sono quindi ammessi lavori di sbancamento o di modifica compromissoria degli attuali profili del terreno. Il taglio a scopo produttivo delle essenze di alto fusto o cedue dovrà essere preventivamente autorizzato, verificati gli eventuali indirizzi del Corpo Forestale dello Stato, dovrà prevedere il reimpianto di nuove essenze di altezza non inferiore a ml 3,00 per essenze di alto fusto, ml 1,5 per il ceduo e le essenze arbustive e comunque secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG. Il taglio dovrà comunque avvenire avendo riguardo alla non compromissione dell'immagine paesaggistica dell'area, alternando eventualmente gli allineamenti di taglio al fine di mantenere lo sky line in atto.

## **17.2 AREE O FASCE DI RISPETTO.**

Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. In esse non sono ammesse nuove edificazioni, bensì solo interventi di restauro e ristrutturazione dell'esistente compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle ZTO limitrofe.

In particolare:

- a) Nelle fasce poste a rispetto stradale sono ammessi, esclusivamente nel rispetto della normativa del Codice Stradale di cui al DPR 147/93 e successive modificazioni, gli interventi previsti per la specifica ZTO in cui esse ricadono. Per l'individuazione delle distanze minime da osservarsi dalle strade e dagli incroci vanno in ogni caso applicate le norme di cui al DM 1404/68, al D.Lgs 285/92, al DPR 495/92 e successive modifiche ed integrazioni. Nelle zone agricole si applicano i disposti di cui all'art.7 della LR 24/85. Nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall'applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di PRG, sono ammessi nuovi insediamenti per servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, eventualmente integrate con servizi commerciali, di somministrazione e artigianato di servizio, secondo le quantità specificatamente indicate al repertorio normativo per le Z.T.O. "F" n. 75 e comunque nel rispetto della normativa e delle direttive nazionali e regionali in materia di distributori di carburanti ed attività complementari. Gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale o determinate da previsioni di livello superiore anche su tracciati diversi da quelli riportati graficamente in PRG (strade provinciali, statali/regionali, autostrade) e quelli che dovessero essere demoliti in conseguenza delle stesse, potranno essere recuperati con pari volumetria (salvo i casi in cui risulti applicabile l'articolo 7 della L.R. 24/85) in aree di proprietà immediatamente prossime ed esterne all'area di rispetto o, qualora non sussista tale condizione, anche in aree diverse, purché in aderenza o interne alle zone già edificate (zone A – B – C1 – C2 – C1/s)
- b) Nelle fasce di rispetto di elettrodotti con potenza uguale o superiore a 132 Kv., ai sensi della L.R. n. 27/93 e L.R. 48/99 secondo quanto disposto dalla D.G.R. 1526/00 e D.G.R. 3407/00, non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti, destinate ad abituale e prolungata permanenza di persone; ovvero destinate a residenza (vani abitabili) od attività lavorative. L'ampiezza delle fasce di rispetto, al di là dell'indicazione grafica di P.R.G. è verificata in base alle indicazioni della normativa regionale richiamata ed eventuali successive modificazioni. Il vincolo non è permanente e decade o viene ad adeguarsi automaticamente al variare delle caratteristiche dell'elettrodotto stesso. Qualora si verificassero installazioni di questo tipo saranno automaticamente individuate le relative fasce di rispetto in variante al PRG ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85. Gli edifici ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto, potranno essere demoliti e recuperati con pari volumetria (salvo i casi in cui risulti applicabile l'articolo 7 della L.R. 24/85) in aree di proprietà immediatamente prossime ed esterne all'area di rispetto o, qualora non sussista tale condizione, anche in aree diverse, purché in aderenza o interne alle zone già edificate (zone A – B – C1 – C2 – C1/s)

- c) Lungo i cigli degli scolli consortili è istituita una fascia di rispetto per il transito dei mezzi addetti alla manutenzione degli scolli stessi. Le zone alberate lungo gli scolli consorziali dovranno essere autorizzate di volta in volta da Consorzio di Bonifica competente e le piante non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a m. 6,00 dai cigli degli scolli stessi. Tutte le opere fisse (costruzioni, recinzioni, strade, marciapiedi, ecc.) che dovessero ricadere entro la fascia di m. 10.00 dai cigli degli scolli consorziali dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consorzio di Bonifica

### **17.3 - ZONE A VERDE PRIVATO**

Sono destinate a giardino o a parco alberato pertinenziale dei fabbricati esistenti o limitrofi, in esse sono consentiti l'uso agricolo, le attività sportive e ricreative a carattere privato e gli usi pertinenziali che non comportino edificazione di nuovi volumi, avendo cura di intervenire secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG.

Non sono ammesse nuove edificazioni se non in ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della cubatura in atto. Tali ampliamenti sono consentiti fino ad un massimo di 50 mc e nel rispetto del grado di protezione. Per gli edifici che insistono in tali zone, qualora non sia indicato il grado di protezione, sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 5, nei limiti di cui ai commi precedenti.

Le tipologie degli interventi sono quelle ammesse per le zone agricole.

### **17.4 - CARATTERI TIPOLOGICI**

L'elaborato in scala 1:2.000 individua le tipologie edilizie e le soluzioni architettoniche da adottarsi in fase edilizia.

Tali soluzioni vanno intese indicative per forma, dimensione e ubicazione.

Variazioni di tipologie, consentite solo mediante approfondita analisi urbanistica e storica, dovranno essere codificate da SUA avente valore di planivolumetrico vincolante.

Le tipologie individuate indicate nelle tavole di PRG o da determinare in sede di SUA sono le seguenti:

- a) isolata o unifamiliare: edifici caratterizzati da tipologia unifamiliare o bifamiliare, ad uno o più piani con eventuale sottotetto e/o interrato
- b) blocco: edifici isolati caratterizzati da più di 2 alloggi;
- c) schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue, con un minimo di n. 3 unità; ai fini dell'applicazione dell'art. 11.1 – 12.1 – 13.1 lett.a ogni unità indipendente da cielo a terra con proprio accesso autonomo va intesa come unifamiliare;
- d) interventi coordinati: con tale simbologia viene posto il vincolo per tutti gli edifici o le aree comprese di perseguire una progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi. Il progetto unitario (o lo Strumento Urbanistico Attuativo) quindi dovrà definire gli elementi planovolumetrici tali da garantire un adeguato livello di coerenza formale dell'intero complesso, l'arredo degli spazi scoperti, i percorsi carrabili, pedonali e gli spazi a parcheggio.

### **17.5 – CARATTERE DEGLI INTERVENTI**

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di PRG, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazione tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento che ne usufruiscono.
- b) filari ad alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione dei percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

c)viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; in funzione di uno specifico disegno urbanistico attuativo possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.

# **Articolo 18 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

Queste zone sono destinate:

- a) all'istruzione;
- b) ad attrezzature di interesse comune;
- c) al parco, gioco e sport;
- d) a parcheggio.

Secondo la disciplina dei successivi articoli con riferimento al D.M. 02.04.1968, n° 1444 ed agli articoli 25 e 26 della L.R. 61/85. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

Le aree sono così disciplinate:

## **a) aree per l'istruzione.**

Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia di P.R.G. e in base alla vigente legislazione in materia, particolarmente con riguardo al D.M. 18.12.1975.

Valgono le seguenti norme generali in base al numero identificativo riportato nelle tavole di PRG:

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
1	Asilo nido	2,00	40	//
2	Scuola materna	2,00	40	//
3	Scuola elementare	2,00	40	//
4	Scuola media inf.	2,00	40	//

## **b) aree per attrezzature di interesse collettivo**

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico, come Municipi, chiese, mercati, centri sociali, centri di servizio, secondo i numeri codice riportati nelle tavole di piano e secondo le quantità riportate di seguito:

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
9	Chiese	//	//	//
10	Centri religiosi e dipendenze	2,00	40	10,5
37	Municipio – biblioteca - riunioni	//	//	//
39	Uffici pubblici in genere	2,00	40	10,5
40	Banche, sportelli bancari	2,00	40	10,5
41	Magazzini o impianti comunali	1,50	35	7,5
43	Carabinieri	2,00	40	10,5
64	Impianto metanodotto	//	//	//
65	Impianto elettrico	//	//	//
67	Impianti di trattamento rifiuti	//	//	//
71	Impianti telefonia mobile	//	//	//
75	Stazioni di servizio	//	10	5,00

## **c) aree a parco, gioco e sport.**

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
83	Giardino pubblico			

84	Impianti sportivi di base	//	//	//
86	Parco urbano	//	//	//
91	Percorsi attrezzati			

**d) aree per parcheggi**

**Articolo 19 - DEROGHE**

In tutte le ZTO, con esclusione delle zone di tipo A e sugli edifici con grado di protezione, esclusivamente per la realizzazione di posti auto coperti in ragione di uno per ciascuna unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme e per un volume massimo pari a mc 45, è ammessa la deroga alle norme relative alle quantità edificabili precedenti richiamate, tale deroga dovrà essere comunque motivata dall'impossibilità di operare diversamente da un punto di vista tecnico costruttivo ed economico, e verificata a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse inoltre le deroghe per motivi di pubblica utilità ed interesse collettivo previste dall'articolo 80 della L.R. 61/85 relativamente alle quantità edificabili all'interno delle specifiche zone territoriali omogenee, secondo le destinazioni d'uso previste.