

COMUNE DI CHIARANO

(prov. di TREVISO)

P.R.G.

**Adeguato alle modifiche
d'ufficio ex D.G.R.2768/2007**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

| | |
|--------------------|-------------------|
| PROGETTISTA: | arch. S. De Nardi |
| IL SINDACO: | G. Vallardi |
| IL DIRIG.GENERALE: | dott. Napolitano |
| IL RESP. PROC.: | arch. Tallon |

Lì, Settembre 2007

N.B.: La “Valutazione di Compatibilità idraulica” ai sensi della D.G.R. n° 3637 del 13/12/2002, relativa alle varianti di P.R.G., è parte integrante delle presenti N.T.A.

ELENCO DELLE VARIANTI AL P.R.G.

| Delibera c.c. di adozione Del. c.c. | | Del. Giunta Reg. o Del. c.comunale di approvazione | | NUMERAZIONE VARIANTI |
|--|--------------------------|---|---------------------------------------|---|
| N | ANNO | N° | ANNO | |
| 42 | 25/3/1985 | DGR 6611 193 6854 | 9/11/1987 17/01/1989 29/11/1991 | P.R.G. – 1a VARIANTE GENERALE |
| 3 22 | 22/02/1993 8/06/1993 | DGR 4178 | 6/09/1994 | P.R.G. – 2 a VARIANTE GENERALE |
| 21 24 | 11/04/1997 06/05/1997 | DGR 4384 | 24/11/1998 | P.R.G. – Variante parziale 1.a |
| 48 | 23/09/1998 | C.C. 57 | 14/12/1998 | P.R.G. – Variante parziale n° 1 |
| 32 | 05/10/2001 | 42 | 28/11/2001 | P.R.G. – Variante parziale n° 2 |
| 33 | 05/10/2001 | 43 | 28/11/2001 | P.R.G. – Variante parziale n° 3 |
| 36 | 05/10/2001 | 44 | 28/11/2001 | P.R.G. – Variante parziale n° 4 |
| 22 | 11/11/2002 | 3 | 17/01/2003 | P.R.G. – Variante parziale n° 5 |
| 30 | 20/12/2002 | 6 | 21/02/2003 | P.R.G. – Variante parziale n° 6 |
| 10 | 21/02/2003 | 15 | 31/03/2003 | P.R.G. – Variante parziale n° 7 |
| 24 | 25/07/2003 | 34 | 17/10/2003 | P.R.G. – Variante parziale n° 8 |
| 25 | 25/07/2003 | 2140 | 02/08/2005 | P.R.G. – Variante parziale n° 2.a |
| 26 | 25/07/2003 | 35 | 17/10/2003 | P.R.G. – Variante parziale n° 9 . |
| 32 | 29/09/2003 | 2141 | 02/08/2005 | P.R.G. – Variante parziale n° 3.a |
| 37 | 17/10/2003 | 2142 | 02/08/2005 | P.R.G. – Variante parziale n° 4.a |
| 31 | 20/10/2004 | 2143 | 02/08/2005 | P.R.G. – Variante parziale n° 5.a |
| 9 | 23/02/2005 | D.P.G.R. 21 | 31/01/2006 | P.R.G. – Variante parziale n° 6.a |
| 34 | 20/10/2005 | | | P.R.G. – Variante n° 2.a - Controdeduzioni |
| 23 | 29/06/2006 | | | P.R.G. – Integrazioni - controdeduzioni Var 2.a alla del. c.c. n. 34/2005 |
| 41 | 25/11/2005 | 1271 | 02/05/2006 | P.R.G. – Variante parziale n° 7.a . |
| 42 | 25/11/2005 | 1270 | 02/05/2006 | P.R.G. – Variante parziale n° 7.b . |
| 24 | 29/06/2006 | 42 | 17/11/2006 | P.R.G. – Variante parziale n° 8 a . |
| 25 | 29/06/2006 | 31 | 12/09/2006 | P.R.G. – Variante parziale n° 10 |
| 30 | 12/09/2006 | 46 | 28/11/2006 | P.R.G. – Variante parziale n° 11 |

INDICE

PARTE PRIMA DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

- Art. 1 - Finalità delle norme
- Art. 2 - Imposizione del P.R.G.
- Art. 3 - Indici urbanistici
- Art. 4 - Indici edilizi
- Art. 5 - Vincolo della superficie fondiaria
- Art. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G.
- Art. 7 - Piani urbanistici attuativi
- Art. 8 - Interventi diretti
- Art. 9 - Comparto
- Art. 10 - Zone territoriali - Limiti di rispetto o tutela
- Art. 11 - Norme generali per le zone residenziali
- Art. 12 - Centro storico (Z.T.O. A)
- Art. 13 - Zone residenziali esistenti (Z.T.O. B)
- Art. 14 - Zone residenziali di completamento (Z.T.O. C1)
- Art. 15 - Zone residenziali di espansione (Z.T.O. C2)
- Art. 16 - Zone per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)
- Art. 17 - Zone per l'industria e l'artigianato produttivo (Z.T.O. D1)
- Art. 18 - Zone per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio (Z.T.O. D2)
- Art. 19 - Zone per attività agro-industriali (Z.T.O. D4)
- Art. 20 - Norme comuni per le zone agricole
- Art. 21 - Zone agricole per colture specializzate (Z.T.O. E1)
- Art. 22 - Zone agricole (Z.T.O. E2)
- Art. 23 - Zone agricole residenziali (Z.T.O. E3)
- Art. 24 - Centri rurali (Z.T.O. E4)
- Art. 25 - Aree per l'istruzione
- Art. 26 - Aree per attrezzature di interesse comune
- Art. 27 - Aree private per attrezzature di interesse comune, per il gioco e lo sport
- Art. 28 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport
- Art. 29 - Sosta, parcheggio e ricovero degli automezzi
- Art. 30 - Aree per la viabilità
- Art. 31 - Limiti e perimetri di rispetto, di servitù e di vincolo
- Art. 32 - Verde privato
- Art. 33 - Arredo urbano
- Art. 34 - Corsi d'acqua
- Art. 34 bis – Norme di tutela idraulica del territorio
- Art. 34 ter – Ambiti di formazione dell'ambiente boschivo
- Art. 35 - Impianti tecnici
- Art. 35 bis – Impianti radio base per telecomunicazioni
- Art. 35 ter – Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali è possibile svolgere attività di distribuzione carburanti (D. Lgs. 11.02.1998 n° 32)
- Art. 36 - Interventi su costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto
- Art. 36 bis – Fasce di rispetto da elettrodotti
- Art. 37 - Edifici da tutelare in aree diverse dal centro storico e zone agricole

PARTE SECONDA
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 38 - Concessioni rilasciate in data anteriore alla entrata in vigore delle presenti norme
- Art. 39 - Norme abrogate
- Art. 40 - Autorimesse
- Art. 41 - Interventi per adeguamenti igienici
- Art. 42 - Poteri di deroga
- Art. 43 - Sanzioni

PARTE PRIMA

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 1 - Finalità delle norme

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del P.R.G. e, nel quadro di queste finalità, forniscono indicazioni e prescrizioni per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del territorio in base alle prescrizioni del piano stesso.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate oltre che dalle presenti norme, dal Regolamento Edilizio, che costituisce parte integrante del P.R.G., e dagli altri Regolamenti comunali e dalle Leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Art. 2 - Imposizione del P.R.G.

Tutto il territorio comunale è soggetto, per destinazione di uso, e per vincoli di piano, al Piano Regolatore Generale, come indicato nelle planimetrie di progetto.

Art. 3 - Indici urbanistici

- 1 - superficie territoriale (St): è un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo; è comprensiva delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, da realizzare e di quelle per l'urbanizzazione secondaria che il Comune ritiene necessario reperire all'interno della superficie territoriale.
Vanno escluse dal computo metrico delle St le aree vincolate dal P.R.G. alla viabilità pubblica principale e quelle di proprietà e/o di uso pubblico.
- 2 - superficie fondiaria (Sf): è un'area, rilevata topograficamente e misurata in proiezione orizzontale, a destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno ad un piano urbanistico attuativo: è comprensiva delle eventuali aree per l'urbanizzazione primaria previste dalle presenti norme di attuazione fatta eccezione per quelle destinate al pubblico transito.
- 3 - superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - a) strade a servizio degli insediamenti;
 - b) strade pedonali;
 - c) spazi di sosta e parcheggio pubblico e di uso pubblico;
 - d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione della energia elettrica, del gas, del telefono e della pubblica illuminazione e relativi manufatti;
 - e) spazi a verde pubblico in prossimità di abitazioni;

- 4 - superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - a) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
 - b) attrezzature collettive civiche (partecipative, amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, associative, ricreative, commerciali, ecc.) e religiose;
 - c) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.
Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi ed esterne alla zona stessa (viabilità, reti tecnologiche, ecc.).
 - d) parcheggi
- 5 - indice di utilizzazione territoriale (Ut): è la massima superficie utile Su, (come definita al successivo articolo 4), espressa in mq realizzabili per ogni mq di superficie territoriale St;
- 6 - indice di utilizzazione fondiaria (Uf): è la massima superficie utile Su, espressa in mq realizzabili per ogni mq di superficie fondiaria Sf;
- 7 - rapporto di copertura: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria di pertinenza dello stesso;
- 8 - applicazione degli indici urbanistici: l'indice di utilizzazione territoriale si applica in caso di piano urbanistico attuativo; l'indice di utilizzazione fondiaria si applica in caso di intervento diretto, successivo o meno, al piano attuativo.

Art. 4 - Indici edilizi

- 1 - superficie utile Su: è la somma delle superfici di tutti i piani anche parzialmente fuori terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, tramezzi), di sguinci e vani di porte e di finestre.
Dal computo della superficie utile sono esclusi i portici con servitù di pubblico passaggio, le centrali termiche e di condizionamento, le cabine elettriche, i locali per motore ascensore ed i vani per l'ascensore, gli androni ed i corridoi di ingresso comuni a più unità immobiliari e per le scale, ad eccezione di quelli delle scale interne ad una stessa unità immobiliare, i locali per autoclave, ed in genere tutti i locali specificatamente destinati ai servizi tecnici del fabbricato, nonché le autorimesse collettive di uso pubblico pertinenti, secondo il successivo art. 29, alle attrezzature commerciali e direzionali.
Non sono computabili le strutture in legno, prive di qualsiasi elemento impermeabile di copertura, semplicemente appoggiate al suolo e non allacciate ai pubblici servizi, quali pompeiane e gazebi, con superficie lorda di pianta non superiore a mq 15 ed altezza non superiore a ml. 2,50, nel limite di una struttura per abitazione: oltre sono interamente computate; in ogni caso tali strutture devono rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dai confini.

Le superfici relative ai servizi ed accessori della residenza e delle attività ricettive turistiche aventi le caratteristiche minime previste dal regolamento edilizio (cantine, soffitte, lavatoi, dispense, magazzini, ripostigli di superficie inferiore a 5 mq, scale interne ad una stessa unità immobiliare, logge rientranti) vengono computate per il 100%, ad esclusione delle autorimesse singole e collettive che vengono computate per il 60%.

I porticati liberi di uso privato con larghezza inferiore a 2,50 m misurata a filo della struttura esterna non sono computabili fino ad una superficie pari al 20% della superficie utile computata come sopra: la superficie eccedente la suddetta percentuale o quella dei portici di larghezza superiore a 2,50 m vanno computate per intero.

- 2 - definizione della "quota zero": per determinare le superfici utili fuori terra e comunque in ogni altro caso si definisce come quota zero la quota del marciapiede, ove esistente o previsto, oppure la quota dello stesso riferita al colmo stradale.
Qualora la mancanza di opere di urbanizzazione non permetta una esatta individuazione della quota corrispondente, la stessa dovrà essere riferita alle opere di urbanizzazione esistenti nelle immediate vicinanze.
Nelle Z.T.O. "E" la quota zero è individuata con riferimento alla viabilità di accesso al fondo.
In ogni caso essa è definitivamente determinata con apposito verbale a seguito di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico.
- 3 - volume netto del fabbricato (V): è la somma dei prodotti della superficie utile dei singoli piani, calcolata come al precedente punto 1, per le rispettive altezze medie computate da pavimento a soffitto;
- 4 - altezza del fabbricato (H): è l'altezza massima tra quella delle varie fronti misurata dalla quota zero alla linea di incontro del fronte con la superficie superiore della copertura con pendenza non superiore al 40%.
Per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40% l'altezza è misurata dalla quota zero alla linea di colmo più alta.
- 5 - rapporto tra superficie utile, superficie lorda e volume vuoto per pieno: ai fini dell'applicazione di norme legislative e regolamentari riferite alla superficie lorda di pavimento e al volume vuoto per pieno si assumono i seguenti rapporti:
1 mq di superficie utile = 1,25 mq di superficie lorda di piano
1 mq di superficie utile = 4 mc di volume vuoto per pieno
37,5 mq di superficie utile = 1 abitante teorico.
- 6 - distanza tra i fabbricati: è la distanza misurata in proiezione orizzontale tra fabbricati e corpi di fabbrica che si fronteggiano anche in minima parte ed è misurata ortogonalmente ai singoli lati dell'edificio da paramento esterno a paramento esterno: gli sbalzi aperti non superiori a 1,50 m non vengono computati mentre, nel caso di sbalzi aperti maggiori, la parte superiore a 1,50 m viene considerata come edificio ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati.
Nel caso di edifici con lati curvi la distanza va misurata ortogonalmente alla tangente nel punto considerato.
Unicamente ai fini della presente norma relativa alla distanza tra i fabbricati non vengono considerati fabbricati le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a 2,50 m (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo.
Il distacco tra pareti contrapposte e finestrate non viene computato nelle rientranze di uno stesso edificio qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia uguale o inferiore a 1/3 (un terzo).
- 7 - distanza dai confini: è la distanza misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed i confini di proprietà misurata dal paramento esterno degli edifici; per gli sbalzi aperti valgono le considerazioni di cui al punto precedente.
La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici.
I limiti di zona non definiti da spazi pubblici inerenti le sedi viabili (strade, piazze, zone verdi marginali, fossi e scarpate relative etc.) devono essere considerati, a tutti gli effetti, come confini di proprietà, rispetto ai quali valgono le norme sulle distanze stabilite per le singole zone.
La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.
Queste dovranno, comunque, rispettare le distanze previste dal C.C.

Non vengono considerati, ai fini della distanza dai confini, elementi quali canne fumarie, barbecue ecc..

I muri di contenimento, compresi quelli necessari per realizzare rampe di accesso a locali interrati, possono essere realizzati a confine di proprietà .

- 8 - distanza dalla strada: è la distanza misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed il confine degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate di fossi, zone verdi, marciapiedi, ecc.).
La distanza va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici.
- 9 - superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a 1,50 m e le scale aperte.
Non sono computabili le strutture in legno, prive di qualsiasi elemento impermeabile di copertura, semplicemente appoggiate al suolo e non allacciate ai pubblici servizi, quali pompeiane e gazebi, con superficie lorda di pianta non superiore a mq 15 ed altezza non superiore a ml. 2,50, nel limite di una struttura per abitazione: oltre sono interamente computate; in ogni caso tali strutture devono rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dai confini.
Le strutture di copertura mobili e/o estensibili, destinate alla protezione delle operazioni di carico e scarico delle merci, comprese quelle denominate "copri e scopri", se mantenute estese oltre il tempo necessario all'espletamento delle loro funzioni di protezione, ovvero utilizzate, anche temporaneamente come deposito, stoccaggio di materiali o rimessaggio, sono soggette a concessione edilizia ed interamente computate ai fini della superficie coperta. Le legnaie e le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,50 e per una superficie lorda massima di mq 6,00 non concorrono alla formazione della superficie coperta.
Ad esclusione delle Z.T.O. "A" dove non è ammessa alcuna installazione è possibile installare una sola costruzione per lotto, con idonea e decorosa tipologia costruttiva con distanza minima dai confini di proprietà come prescritto dal Codice Civile.
Le costruzioni con maggiori dimensioni sono soggette a permesso di costruire, interamente computate e con le prescrizioni normative previste dalla zona in cui ricadono fatta eccezione per la Z.T.O. "A" in cui si interviene secondo i disposti della L.R. 80/80.
- 10 - Superficie lorda: si intende la superficie coperta di ogni piano edificato fuori terra. La superficie lorda non comprende la superficie dei piani interrati o seminterrati sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre ml. 1,00, misurati all'estradosso del solaio.
- 11 - Indice di utilizzo: è la superficie lorda massima costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (s.f.) interessata dall'intervento.
- 12 - Raggio minimo: è la distanza tra i fabbricati intesa come raggio minimo che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale degli edifici circostanti

Art. 5 - Vincolo della superficie fondiaria

All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente e da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le concessioni edilizie sono subordinate alla presentazione di una dichiarazione di vincolo della superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da costruire, determinata dall'indice di utilizzazione fondiaria o dai parametri stereometrici caratteristici di ogni zona.

Nel caso di nuove costruzioni residenziali in zone agricole, il suddetto atto di vincolo, deve essere registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

A tal fine ogni richiesta di concessione deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi la superficie da vincolare.

Per le superfici utili esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad esse corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore dell'indice di utilizzazione fondiaria indicato per la zona corrispondente.

Per dette superfici utili esistenti la superficie fondiaria ad esse corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce od annulla il vincolo sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso in cui al comma precedente, può determinare una riduzione del vincolo medesimo quando lo consenta un preciso computo dell'indice di zona rispetto alla superficie utile restante.

Ad ogni rilascio di concessione edilizia l'Amministrazione comunale provvede a riportare su apposita planimetria, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la relativa superficie fondiaria vincolata.

L'Amministrazione comunale può anche richiedere ad ogni ditta proprietaria di fornire le esatte superfici utili dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad esse corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo, purché detta superficie, comprendente la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa, fatta salva l'applicazione di norme di legge vigenti.

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

A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

Art. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante strumenti urbanistici attuativi ed interventi diretti.

Gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 7 - Strumenti urbanistici attuativi

Sono obbligatori nelle zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme e richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio; possono essere di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono:

- a - il piano particolareggiato (PP) di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942 n° 1150;
- b - il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui all'art. 27 della legge 18 aprile 1962 n° 167;
- c - il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n° 865;
- d - il piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) di cui alla legge 5 agosto 1978 n° 457.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata sono:

- e - il piano di lottizzazione (P.L.);
- f - il piano di recupero di iniziativa privata (P.R.ipr.).

All'interno delle zone che il P.R.G. assoggetta ad uno strumento urbanistico attuativo la delimitazione dei singoli strumenti potrà essere definita in modo diverso da quello indicato dal P.R.G. con un apposito provvedimento del

Consiglio Comunale, che potrà anche approvare delle forme di coordinamento per una organica e correlata redazione degli strumenti medesimi.

Rispetto al piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, come previsto dalla L.R. 47/93 e secondo le limitazioni in essa contenute in merito alle variazioni apportabili.

Art. 8 - Interventi diretti

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo il P.R.G. si attua con interventi diretti; nelle zone dove è prescritto uno strumento urbanistico attuativo successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento diretto.

E' consentito l'intervento diretto anche nelle zone contraddistinte nelle tavole di P.R.G. come soggette alle norme specifiche di una "scheda urbanistica"; le schede urbanistiche fanno parte delle presenti norme e contengono, quando previsti, gli indici urbanistici ed edilizi, gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse e particolari obblighi di costruzione relativi ad ogni singola zona.

Art. 9 - Comparto

Il comparto è uno strumento di coordinamento di interventi diretti mediante il quale sono definiti ambiti territoriali entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario dagli aventi titolo.

Il comparto comprende una o più unità immobiliari e/o aree da trasformare, appartenenti ad uno o più proprietari o aventi titolo ad edificare, costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario che si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di una unica istanza di concessione edilizia.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione possono essere stabiliti da un piano urbanistico attuativo oppure deliberati dal Consiglio comunale con provvedimento esecutivo ai sensi dell'art. 59 della legge 10.2.1953 n°62.

Esso può estendersi a parti di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica oppure comprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del P.R.G.

Il consorzio di Comparto è costituito mediante atto notarile dai soggetti interessati e deve prevedere, in particolare, i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.

L'atto costitutivo è corredato dagli elaborati di progetto richiesti dal regolamento edilizio per il rilascio della concessione, nonché da un elenco catastale delle proprietà e dalla convenzione come prevista dalla L.R. n° 61/1985 e successive integrazioni e modifiche.

Art. 10 - Zone territoriali - limiti di rispetto o tutela

Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole del P.R.G. è diviso in:

Zone residenziali

- centro storico (Z.T.O. A)
- esistenti (Z.T.O. B)
- di completamento (Z.T.O. C1)
- di nuova formazione (Z.T.O. C2)
- per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Zone per attività economiche

- zone per l'industria e l'artigianato produttivo (Z.T.O. D1)
- zone per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio (Z.T.O. D2)
- zone per attività agro-industriali (Z.T.O. D4)

Zone agricole

- - per colture specializzate (Z.T.O. E1)
- - agricole (Z.T.O. E2)
- - agricolo - residenziali (Z.T.O. E3)
- - centri rurali (Z.T.O. E4)

Zone per servizi ed impianti di interesse comune

- aree per l'istruzione
- aree per attrezzature di interesse comune
- aree attrezzate a parco, gioco e sport
- parcheggi
- aree per la viabilità

Nelle tavole di P.R.G. sono inoltre graficamente individuati i seguenti limiti o aree di rispetto o tutela:

- 1) cose di interesse artistico e storiche (L. 1089/39)
- 2) ambientale paesaggistico (L. 1497/39)
- 3) archeologico
- 4) cimiteriale
- 5) impianti tecnologici
- 7) verde privato

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni di quello a scala maggiore.

Art. 11 - Norme generali per le zone residenziali

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza, anche collettiva e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche.

In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; le attività produttive sono ammesse a condizione che:

- 1 - le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici destinati ad ospitarle non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
- 2 - il volume occupato dall'attività non sia superiore a 1000 mc e la superficie utile di calpestio non superi i 250 mq;
- 3 - il richiedente sia iscritto nei registri di categoria o che sia in atto domanda per tale iscrizione.

Le stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Dalle zone residenziali sono esclusi i locali di ritrovo e le attività produttive che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di

restauro e di ristrutturazione è condizionata dalla cessazione delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Art. 12 - Centro storico (Z.T.O. A)

In tale zona, che si considera degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione del patrimonio stesso.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dal precedente art. 11, nonché in particolare: esercizi di vicinato, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alle tipologie A, B e D, circoli privati, parrucchiere, barbieri ed estetisti.

Gli interventi avvengono per concessione diretta, secondo il grado di protezione previsto nelle planimetrie, a eccezione del cambio di destinazione d'uso nel caso di cambiamento da destinazione incompatibile a compatibile, per il quale è fatto obbligo di strumento urbanistico attuativo preventivo.

Nella tavola di P.R.G. è riportato il grado di protezione di ogni singolo edificio determinato in base ai valori artistici, storici, culturali e ambientali. Gli edifici sono stati classificati nei seguenti gradi di protezione:

- 1 - edifici di notevole valore storico, artistico, ambientale, vincolati o meno ai sensi della L. 1089/1939 o della L. 1497/1939, che conservano inalterati o quasi sia i caratteri morfologici che l'impianto strutturale originale e il cui degrado fisico non è tale da compromettere il recupero;
- 2 - edifici di valore storico, artistico o ambientale con almeno una delle seguenti caratteristiche:
 - edifici modificati nel tempo nell'aspetto esterno o nell'impianto strutturale in modo non radicale;
 - edifici recentemente restaurati con materiali di finitura impropri ma nel rispetto dell'impianto strutturale originale;
 - edifici con valore prevalentemente ambientale inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione (architettura "minore");
- 3 - edifici di valore ambientale il cui degrado fisico non è tale da compromettere il recupero esterno e dei tracciati delle strutture principali interne con particolare riferimento alle murature portanti;
- 4 - edifici di nessun carattere storico, artistico e ambientale.

Per ogni grado di protezione sono possibili solo i seguenti tipi di intervento tra quelli definiti dall'art. 31 della L. 457/1978.

Grado di protezione 1

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, (lettera c, art. 31 L. 457/1978) e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite sulla base di idonea documentazione storica;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi; tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali (con materiali di qualità, forma e dimensione uguali a quelli sostituiti):
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo:
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Grado di protezione 2

Restauro e risanamento conservativo (lettera c art. 31 L. 457/1978).

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, 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 o per le altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento per il grado di protezione 2 prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali ricostruzioni purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico, e sia sempre identificabile la parte ricostruita;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; se l'edificio è già stato sottoposto a precedenti trasformazioni può essere nuovamente rimaneggiato soprattutto per una migliore funzionalità distributiva;
 - la sostituzione dei materiali di finitura impropri con altri coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) il ripristino tipologico e rinnovo che riguarda le particelle edilizie fatiscenti o parzialmente demolite e di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione originaria individuale anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico, in ogni caso per i gradi di protezione 1 e 2 è obbligatorio.

Tale ripristino tipologico e rinnovo si attua mediante:

- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi, scale, portici;
 - interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte quali orti, chiostrini;
 - interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura;
- d) la demolizione senza ricostruzione degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale;
- e) la demolizione e l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare la organizzazione morfologica e distributiva delle particelle edilizie nel loro insieme.

Grado di protezione 3

Il tipo di intervento per il grado di protezione prevede:

- a) Restauro e risanamento conservativo (lettera c art. 31 L. 457/1978) per le parti esterne; ristrutturazione edilizia (lettera d art. 31 L. 457/1978) delle parti interne con mantenimento dei tracciati delle strutture principali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Il tipo di intervento prevede:

- il ripristino o la sostituzione attraverso interventi atti a riordinare i collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché i servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- l'obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano particolare interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, servizi cucina con ventilazione e aerazione naturale;
- la possibilità di traslare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano particolari caratteri architettonici;
- la possibilità di traslazione di solai privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i 30 cm e senza compromettere la stabilità statica dell'edificio;
- la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari ad almeno 2,40 m anche dopo la traslazione dei solai.

Grado di protezione 4

Per gli edifici con grado di vincolo 4 sono possibili solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d art. 31 457/1978) e la demolizione.

E' consentito per tutti gli edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico, previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti eseguire interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera e art. 31 457/1978).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi (anche mediante demolizione e ricostruzione per gli

edifici con grado di protezione 4), sulla base di parametri ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria degli isolati con un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 1,2 mq/mq o non superiore alla superficie preesistente nel caso essa sia maggiore di quella risultante dall'applicazione del predetto indice di 1,2 mq/mq.

Nel caso di locali esistenti con altezza media superiore a 2,70 m la superficie utile esistente si calcola dividendo il volume netto per 2,70 m.

Per i nuovi edifici e gli ampliamenti previsti da uno strumento urbanistico attuativo sono ammessi non più di 3 piani fuori terra ed un piano sottotetto.

Le distanze dalle strade, dai confini e tra fabbricati, saranno determinati dallo strumento urbanistico attuativo.

Nel piano attuativo deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite dal precedente art. 11, e la sistemazione degli spazi pubblici da destinare a campo giochi (nella misura minima di 5 mq per abitante teorico) e a parcheggio (come definiti al successivo art. 28).

In aggiunta a tali "standards" dovranno essere reperiti 3 mq/ab da destinare a gioco e parco.

Le aree per gioco e parco e per parcheggio di cui ai precedenti commi dovranno essere reperite nella misura massima possibile all'interno dell'area soggetta allo strumento urbanistico attuativo: per le aree che non sarà possibile reperire nel suddetto ambito gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

Le aree di cui sopra, dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale dello strumento urbanistico attuativo, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi su spazi pubblici.

Per quanto riguarda le destinazioni del fabbricato con grado di protezione 3 all'interno della Z.T.O. "A5" si ritengono congrue e non invasive quelle residenziali e/o direzionali mentre per quanto attiene al commercio, oltre all'osservanza della L.R. n. 15 del 13.08.2004, si prescrive che gli interventi, in particolare alle parti esterne, siano rispettosi del grado di intervento assegnato.

Si prescrive inoltre che siano evidenziate, restaurando come in origine, le arcate del portico prospiciente il cortile interno; non siano aggiunti corpi di fabbrica esterni anche in aderenza ed eliminate superfetazioni. In ogni intervento si raccomanda particolare attenzione all'uso di materiali appropriati vista la valenza dell'edificio.

Art. 13 - Zone residenziali esistenti (Z.T.O. B)

Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti per le quali è necessario avviare un processo di miglior utilizzo, mediante una ristrutturazione edilizia e urbana.

In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente articolo 11, nonché in particolare: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alle tipologie A, B, C e D, circoli privati, parrucchiere, barbieri ed estetisti.

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

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione ed ampliamento nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, con un massimo di 150 mc; la superficie totale utile complessiva (esistente e ampliamento) non potrà comunque eccedere quella massima consentita dell'indice di utilizzazione fondiaria precisato per ogni zona al punto 1° del comma successivo e dovranno essere rispettate le altezze e le distanze prescritte per ogni zona allo stesso comma.

Per i lotti ineditati e nel caso di demolizione totale degli edifici esistenti, per le nuove costruzioni valgono le seguenti norme:

- 1) indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,3 mq/mq e non inferiore a 0,225 mq/mq;
- 2) rapporto massimo di copertura: 30%
- 3) altezza massima: non superiore a 3 piani fuori terra e comunque non superiore a 10 m
- 4) raggio minimo: ml 10,00
- 5) distanza dal confine: per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di 5 m; tali distanze minime potranno essere diminuite previa convenzione registrata e trascritta con il confinante interessato, costituita in modo da non poter essere rinunciata, né estinta, né modificata senza il consenso del Comune.

E' ammessa inoltre la costruzione in aderenza sul confine di proprietà se preesiste una parete o porzione di parete in aderenza senza finestre oppure se sul lotto adiacente esiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a 10 m dal confine previo accordo tra i confinanti.

E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete del fabbricato esistente sulla proprietà confinante, nel rispetto delle norme dettate dal c.c. e con conseguente eccezione delle distanze dai confini; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre i limiti di ingombro verticale del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona fatto salvo quanto prescritto al successivo punto relativamente alla distanza tra fabbricati.

- 6) distanza dalla strada: ove non sia previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di 3 m, a:
 - 5 m per strade di larghezza inferiore a 7 m
 - 7,5 m per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m
 - 10 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al decreto sul nuovo codice della strada.

- 7) distanza tra fabbricati: è prescritta una distanza minima di 10 m tra edifici con pareti finestrate; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Z.T.O. "B/17.1" : volumetria massima ammissibile mc. 4.500

Aree per park, viabilità e percorsi pedonali minimo mq. 1.013

Ammissibile altezza mt. 9,50 + mansarda
(sottogronda h = 11,50 mt)

Art. 14 - Zone residenziali di completamento (Z.T.O. C1)

Sono le zone prevalentemente residenziali per le quali è stato approvato ed è vigente un piano urbanistico attuativo (piani di lottizzazione e piano delle zone per edilizia economica e popolare).

In tali zone valgono le disposizioni di cui allo strumento urbanistico approvato integrate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dal vigente Regolamento Edilizio. Nel caso di contrasto tra quanto previsto dallo strumento urbanistico approvato e quanto previsto dalle tavole di Piano Regolatore Generale, sarà necessaria la redazione di una variante allo strumento attuativo.

Per il calcolo delle superfici utili ammissibili valgono gli indici edilizi specificati al precedente art. 4: gli indici massimi ammissibili conseguono dalle volumetrie massime previste dai singoli piani attuativi per i singoli lotti correlate alla superficie utile con i parametri di cui al punto 5 del precedente art. 4.

In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente articolo 11, nonché in particolare: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alle tipologie A, B, C e D, circoli privati, parrucchiere, barbieri ed estetisti

Art. 15 - Zone residenziali di espansione (Z.T.O. C2)

Sono le zone a prevalenza residenziali di nuovo insediamento.

In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente articolo 11, nonché in particolare: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alle tipologie A, B, C e D, circoli privati, parrucchiere, barbieri ed estetisti

In queste zone le nuove costruzioni sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/1978.

La superficie territoriale di ogni piano attuativo è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia: le destinazioni di zona e la viabilità riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano attuativo hanno valore indicativo e non vincolante.

Nel piano attuativo deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite dal precedente art. 11, e la sistemazione degli spazi pubblici da destinare a campo giochi (nella misura minima di 10 mq per abitante teorico e a parcheggio (come definiti al successivo art. 29).

In aggiunta a tali "standards" dovranno essere reperiti 3 mq/ab da destinare a gioco e parco.

Le aree per gioco e parco di cui ai precedenti commi devono essere realizzate solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima totale di 1.000 mq; in caso contrario, gli oneri corrispondenti possono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare a realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

Le aree di cui sopra dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale dello strumento urbanistico attuativo, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi su spazi pubblici.

Valgono le seguenti norme:

- 1) indice di utilizzazione territoriale: non superiore a 0,3 mq/mq e non inferiore a 0,225 mq/mq;
- 2) rapporto massimo di copertura: 25%;
- 3) raggio minimo: ml 10,00;
- 4) altezza massima: non superiore a **3** piani fuori terra e comunque non superiore a 9,5 m;
- 5) distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5 m.
E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà se preesiste una parete o porzione di parete in aderenza senza finestre.
La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta od annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

- 6) distanza dalla strada: ove non sia specificatamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di 3 m, a:

- 5 m per strade di larghezza inferiore a 7 m
- 7,5 m per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m
- 10 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al decreto sul nuovo codice della strada.

- 7) distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 m, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Tale distanza può essere ridotta od annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

- 8) Almeno il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

Il piano urbanistico attuativo della zona residenziale di espansione C2/4 (Fossalta), per la vicina presenza del Centro Storico della frazione e per la realtà insediativa presente, gli edifici previsti dovranno avere un'altezza non superiore a due piani fuori terra con un massimo di 8,50 metri.

Il piano urbanistico attuativo della zona residenziale di espansione C2/7, (Fossalta) dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) le destinazioni di zona e la viabilità riportate nelle tavole di P.R.G. hanno valore vincolante;
- 2) le zone a verde e a parcheggio indicate nelle tavole di P.R.G. dovranno essere cedute a titolo gratuito al Comune;
- 3) la superficie utile massima realizzabile è di 450 mq;
- 4) gli edifici previsti dovranno avere un'altezza non superiore a 2 piani fuori terra con un massimo di 8,50 metri.

Il piano urbanistico attuativo della zona residenziale di espansione C2/5, (Fossalta) dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) le destinazioni di zona e la viabilità riportate nelle tavole di P.R.G. hanno valore vincolante;
- 2) le zone a verde e a parcheggio indicate nelle tavole di P.R.G. dovranno essere cedute a titolo gratuito al Comune;
- 3) la progettazione degli edifici dovrà rispondere a canoni architettonici di elevata qualità;
- 4) gli edifici previsti dovranno avere un'altezza non superiore a 2 piani fuori terra con un massimo di 8,50 metri.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo delle zone C2/10, C2/11, C2/13, C2/14, C2/16, C2/17, dovrà rispettare le seguenti carature urbanistiche, non potendo essere diminuita la superficie minima di standard a verde ed a parcheggio da realizzare a carico del soggetto attuatore e cedere al comune, né essere incrementata la Superficie Utile massima. Si applica in ogni caso quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 61/85

Carature delle nuove zone C2

| Località | Zone | Superficie territoriale mq. | Superficie minima a verde pubblico mq. | Superficie minima a parcheggio mq. | Superficie Utile massima mq | Volumetria edificabile mc. |
|---|--------------|-----------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Fossalta Maggiore | C2/5.1 | 2.220 | | | | 1.500 |
| Obbligo di mantenere un cono visuale verso Villa Vascellari | | | | | | |
| Fossalta Maggiore | C2/10 | 10.466 | 828 | 304 | 2.071 | |
| <u>Chiarano</u> | C2/11 ** | <u>35.800</u> | | | | |
| Chiarano | C2/13 | 3.643 | 1.025 | 253 | 525 | |
| <u>Chiarano</u> | C2/14 *** | 5.627 | | | | 2.000 |
| Chiarano | C2/16* | 2.426 | | | | 4.000 |
| Chiarano | C2/17 | 950 | | | | 2.000 |

*: Lo spostamento dell'attività scolastica è evidentemente condizionato dalla preliminare realizzazione della nuova scuola elementare.

Il cambio di destinazione d'uso e gli eventuali interventi sulla costruzione sono subordinati al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Veneto Orientale.-

**.

In sede di Piano Attuativo gli standards a verde dovranno collocarsi lungo via dell'Asilo.
Il lottizzante dovrà, altresì, dare esecuzione alla ricalibratura di via dell'Asilo e via Dosa di Sopra.

***.

- I nuovi edifici dovranno essere edificati ad una distanza minima dalla strada prov. 54, già via Roma, non inferiore a quella determinata dal nuovo codice della strada, e relativo regolamento di attuazione, comunque, non inferiore a 20.00 mt.
- Prevedere l'ingresso carraio esclusivamente da via Dosa di Sopra;
- Quantificare l'edificazione in 2.000 mc complessivi;
- Prescrivere le tipologie edilizie esclusivamente riferibili ai tipi delle case unifamiliare o bifamiliare;
- Autorizzare gli accessi sulla strada provinciale solo se gli stessi si configurano come accessi pedonali (max mt 1,80 di larghezza)
- Prescrivere l'obbligo di Piano Attuativo, da redigersi rispettando gli schemi riportati nella planimetria modificata .

Art. 16 - Zone per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Sono le zone comprese nel piano delle zone per l'edilizia economica e popolare redatto ai sensi della legge 18 aprile 1962 n° 167, approvato con delibera della Giunta Regionale.

In queste zone valgono le norme del piano approvato con il suddetto decreto ed i successivi di approvazione delle varianti.

Art. 17 - Zone per l'industria e l'artigianato produttivo (Z.T.O D1)

In queste zone sono consentiti unicamente:

- a - impianti caratteristici dell'industria e dell'artigianato produttivo, con esclusione di quelli che, a insindacabile giudizio del Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia, dovessero per qualsiasi motivo recare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali;
- b - uffici aziendali, laboratori, magazzini e depositi, locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei beni prodotti presso le sedi stesse delle imprese industriali ed artigianali, autorimesse inerenti alle attività di cui al precedente punto a);
- c - abitazione (massimo una) per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario; la superficie utile residenziale non deve superare il 25% di quella coperta destinata all'effettiva attività produttiva con un massimo di 150 mq.
L'alloggio non deve avere pareti o solai in comune con i locali in cui si svolge l'attività lavorativa, eccezione fatta per i locali di cui al precedente punto b);
- d - edifici inerenti ad attrezzature per gli addetti e gli utenti (tempo libero, assistenza, ristoro).
- e - autorimesse per noleggio autoveicoli;
- f - esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alle tipologie A, B e D.

La superficie utile dei locali di cui ai precedenti punti b) e d) non deve superare il 25% di quella destinata all'effettiva attività produttiva.

Valgono le seguenti norme:

- 1 - distanza minima dalle strade: 15 m dalle strade provinciali; 8 m dalle altre strade;
- 2 - distanza minima dai confini: 8 m per le zone di espansione, 6 m per le zone di completamento; previa convenzione scritta con il confinante interessato tali distanze minime potranno essere diminuite.

E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal c.c. e con conseguente eccezione delle distanze dai confini.

La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre i limiti di ingombro verticale del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona fatto salvo quanto prescritto al successivo punto relativamente alla distanza tra fabbricati.

- 3 - distanza tra fabbricati: è prescritta una distanza minima di 10 m tra pareti, o parti di pareti, finestrate: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
- 4 - parcheggio: all'interno della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio una area da determinare con i parametri di cui al successivo art. 29 in relazione alle destinazioni di uso previste;
- 5 - verde alberato: almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto nella quantità minima di uno ogni 70 mq. . In ogni caso le aree a verde alberato devono essere concentrate in un unico ambito, ovvero in appezzamenti non inferiori a mq 500. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.
- 6 - Almeno il 25% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata, ed il 10% deve essere sistemata a verde alberato. La formazione di spazi a parcheggio da realizzarsi col sistema dei masselli alveolari, con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie, concorre alla determinazione della superficie non impermeabilizzata
- 7 - Raggio minimo: ml 10
- 8 - Rapporto massimo di copertura: 50%
- 9 - Indice di utilizzo: pari alla superficie del lotto

Nelle zone per le attività produttive di completamento che, con apposita grafia sono individuate nelle planimetrie di piano e in cui l'attuazione avviene per concessione diretta, l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone per attività produttive di espansione l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

La superficie territoriale di ogni piano attuativo è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia: le destinazioni di zona e la viabilità riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano urbanistico attuativo hanno valore indicativo e non vincolante.

Nel piano attuativo deve essere prevista per opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) una superficie non inferiore al 10% della superficie territoriale e per opere di urbanizzazione secondaria una superficie non inferiore al 10% della superficie territoriale.

Per gli impianti industriali e artigianali esistenti nelle zone agricole ed individuati nelle tavole di Piano come attività produttive da confermare, sono consentiti: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione, nonché la costruzione di impianti tecnologici a servizio delle attività produttive.

Per gli insediamenti industriali e artigianali esistenti, localizzati in difformità delle destinazioni di Piano ed individuati nelle tavole di P.R.G. come attività produttive da ampliare (L.R. 11/87), sono consentiti: la manutenzione, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento da realizzarsi, anche in fasi successive, fino alla superficie massima indicata per ciascuna unità in una specifica "scheda normativa" facente parte integrante delle presenti norme, che precisa anche le caratteristiche edilizie degli interventi ammessi, le destinazioni d'uso degli spazi ineditati, le eventuali infrastrutture ed impianti da realizzare a servizio delle attività; il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale si stabiliscono in particolare i tempi di modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

Relativamente alle distanze dai confini, distacco tra i fabbricati e dalle strade vale quanto stabilito dalle norme specifiche della zona territoriale omogenea di appartenenza.

La quantità di aree da destinare a verde e parcheggio dovranno comunque rispettare gli standards minimi di legge per ogni specifica categoria di attività.

Gli obblighi derivanti dalla scheda di progetto, vanno riportati nella convenzione; l'inadempimento degli stessi comporta la decadenza della Concessione Edilizia.

Gli ampliamenti vanno realizzati in aderenza all'edificio nel quale viene svolta l'attività ed all'interno dell'ambito individuato comprendente le aree e gli edifici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività alla data del 15.03.1991.

Qualora insieme e mediante l'ampliamento sia previsto, per ragioni di razionalizzazione, l'accorpamento di diverse porzioni dell'immobile produttivo esistente, l'ampliamento stesso una volta definito nella sua entità superficiale con i criteri e dentro i limiti di cui ai commi precedenti può essere aumentato della superficie corrispondente a quella degli ambienti esistenti che si intendono accorpare, purché sia prevista o la demolizione delle porzioni da dismettere o una permuta di destinazione d'uso tra superfici per attività produttive e superficie con altra destinazione d'uso ivi ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti.

Nel progetto di ampliamento deve essere prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio.

L'ampliamento degli edifici ricadenti sulle fasce di rispetto da strade e da corsi d'acqua è consentito se l'edificio ampliato non sopravanza verso il fronte da cui il rispetto viene calcolato.

I suddetti interventi non devono comportare, in ogni caso, il frazionamento dell'attività produttiva esistente.

Con i suddetti interventi, dovranno essere realizzate tutte le opere eventualmente necessarie previste dalla legislazione e dalla normativa vigente per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi; dovrà, inoltre essere rispettata la norma di cui al successivo art. 29 riferita all'intero complesso; le nuove costruzioni, infine, dovranno distare dai confini di proprietà non meno di 5 m.

Per gli impianti industriali e artigianali esistenti, individuati dal P.R.G. come attività produttive da bloccare, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli impianti industriali e artigianali esistenti individuati dal P.R.G. come attività produttive da trasferire sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria (lettera A art. 31 457/78); è consentito il cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste al 3° comma dell'art. 12 precedente.

Prescrizioni Z.T.O. "D1/15":

Relativamente alla Z.T.O. "D1/15" bisogna attenersi alle seguenti prescrizioni particolari:

Dovranno essere adottate le soluzioni tecniche proposte dal parere di compatibilità idraulica del Genio Civile (a livello di pre-dimensionamento) dal tecnico autore dello studio di compatibilità idraulica (Var. 3.a del P.R.G.).

In particolare, la progettazione di ogni singola opera (vasche di laminazione, collettori per lo smaltimento delle acque meteoriche) dovrà essere corredata da uno studio specifico che dimostri l'efficacia di tale opera in termini di compensazione degli effetti idraulici negativi prodotti dalla trasformazione urbanistica nell'area in esame.

La compensazione operata da tali opere dovrà essere completa, ovvero il loro effetto in termini di riduzione delle portate al colmo (nel caso di vasche di laminazione o aree parco allagabili, ecc.) o di riduzione del coefficiente di deflusso (nel caso di pavimentazioni drenanti, pozzi perdenti ecc.) dovrà essere tale da compensare le modifiche al regime idraulico prodotte dalla variante.

- Il perimetro della nuova area artigianale / industriale sia dotata di una idonea quinta arborea nei tratti prospicienti gli edifici preesistenti a carattere residenziale.
- Tutti gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione siano dotati dei requisiti di igienicità previsti dalle norme vigenti (D.M. 05/07/75 e normative connesse).
- Qualora siano presenti manufatti o rivestimenti in amianto le operazioni di demolizione e/o ristrutturazione vengano eseguite secondo i criteri previsti dal D. Lgs n° 277/91 e dal D.M. 06/09/94;
- Altezza massima: ml 10 per le costruzioni, a cui va aggiunto 1,00 ml per la presenza di volumi tecnici (carroponte ecc...)
- Recepimento “raccomandazioni” (di seguito riportate) contenute nelle conclusioni del “documento di pianificazione coordinata per insediamenti produttivi” concordate dalla Provincia di Treviso ed il Comune (Legge Regionale 27 dicembre 2002 n° 35 e successive modificazioni):

In merito agli ambiti naturalistici dei canali Bidoggia e Piavon non risultano particolari indicazioni progettuali per la localizzazione dell'area a condizione di ottenere un sostanziale effetto di riqualificazione architettonica.

In merito ai diffusi problemi di drenaggio e ristagno d'acqua ed al rischio igienico e di inquinamento devono essere osservate le indicazioni di tutela emergenti dallo studio per la valutazione di compatibilità idraulica come da specifico parere del Genio Civile del 11/07/03 e parere della ULSS 9 del 30/06/2003.

In merito agli ambiti agroproduttivi, in considerazione del mediocre assetto dell'area ai fini della produzione agricola, non risultano particolari indicazioni progettuali per la localizzazione dell'area.

In merito al paesaggio agrario occorre opportunamente definire le scelte relative alla ubicazione e morfologia degli edifici e le opere di finitura; deve, inoltre, essere favorito l'impianto di siepi ed alberature disposte in modo da minimizzare l'impatto visivo dell'insediamento con l'ambiente circostante utilizzando elementi tipici del luogo. In particolare si rileva l'esigenza di introdurre nelle norme del P.R.G. una idonea normativa per le altezze dei fabbricati, attualmente non indicata.

In merito ai Centri Storici occorre mitigare o risolvere con opere, indicazioni stradali o percorsi alternativi, il prevedibile peggioramento dei carichi di traffico pesante.

In merito agli ambiti di concentrazione produttiva del P.T.P., considerato che il previsto incremento di area ha la funzione di minima dotazione di riserva per fabbisogni comunali, non risultano particolari indicazioni progettuali per la localizzazione dell'area negli ambiti di concentrazione di Motta di Livenza e Cessalto, purché sia perseguito un sostanziale effetto di riordino degli insediamenti e delle infrastrutture. Si rileva infatti che l'area aggiunta si accorpa e compatta con l'area preesistente costituendone naturale continuazione, tuttavia l'assenza di uno studio generale delle infrastrutture non consente di essere certi della piena funzionalità dell'insediamento nel suo complesso.

In merito al sistema relazionale si ritiene debba essere sviluppata la progettazione per l'adeguamento degli accessi e degli innesti sulla viabilità principale in maniera da garantire la sicurezza, valutando anche le conseguenze delle nuove opere rispetto alla viabilità limitrofa, con particolare attenzione al traffico indotto nei centri urbani, ed al traffico di collegamento tra Oderzo e Cessalto.

In particolare si ritiene che la via Vittorio Veneto e l'innesto sulla SP 54 necessitino di opere di sistemazione, finitura ed idonea segnaletica, per adeguarle alle necessità del traffico di mezzi pesanti; la SP 117 non appare un'ideale alternativa ai collegamenti dell'area produttiva con l'asse della SP 54; il traffico industriale che interessa via Fontego deve essere limitato al tratto di accesso ai lotti produttivi, impedendo l'uscita diretta sulla SP 54 attraverso la zona abitata.

Prescrizioni Z.T.O. “D1/17”

La zona “D1/17” dovrà essere destinata esclusivamente a parcheggio privato a servizio delle zone “D1/4” e “D1/14”, escludendo qualsiasi intervento edificatorio.

Art. 18 - Zone per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio (Z.T.O. D2)

In queste zone sono consentite unicamente:

- a - edifici per attività commerciali all'ingrosso, per attività direzionali (uffici, studi, ecc.) e per l'artigianato di servizio, con esclusione per questi ultimi di quelli che a insindacabile giudizio del Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia siano da considerare inquinanti e deturpanti l'ambiente;
- b - magazzini e depositi, anche all'aperto, inerenti o non alle attività di cui al precedente punto a), di materiali, con esclusione di quelli che a insindacabile giudizio del Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia, siano da considerarsi inquinanti e deturpanti l'ambiente;
- c - abitazione per il personale di sorveglianza o dirigente e per il proprietario unicamente per le attività commerciali all'ingrosso; in questo caso la superficie utile per la residenza non deve superare il 25% di quella destinata all'attività produttiva con un massimo di 150 mq;
- d - edifici inerenti ad attrezzature per gli addetti e gli utenti (tempo libero, assistenza, ristoro).
- e - medie strutture di vendita;
- f - esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alle tipologie A, B e D.

Valgono le seguenti norme:

- 1 - superficie coperta: non superiore al 60% della superficie fondiaria;
- 2 - distanza dalle strade: 20 m dalle strade provinciali; 5 m dalle altre strade;
- 3 - distanza dai confini: non inferiore a 10 m; previa convenzione registrata e trascritta con il confinante interessato tali distanze minime potranno essere diminuite.
E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal c.c. e con conseguente eccezione delle distanze dai confini.
La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre i limiti di ingombro verticale del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona fatto salvo quanto prescritto al successivo punto relativamente alla distanza tra fabbricati.
- 4 - distanza tra fabbricati: è prescritta una distanza minima di 10 m tra pareti, o parti di pareti, finestrate: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
La distanza tra fabbricati può essere ridotta a 3 m oppure annullata se trattasi di pareti non finestrate. Nel caso nei lotti adiacenti a quello dell'edificio da realizzare o ampliare esistano edifici con distanze dai confini inferiori a quelle minime prescritte nel precedente punto, il nuovo edificio o l'ampliamento possono non rispettare le presenti norme sulle distanze tra fabbricati ma unicamente quelle sulle distanze minime dai confini.
- 5 - altezza massima: 2 piani fuori terra;
- 6 - verde: la superficie scoperta non destinata a parcheggio deve essere sistemata a verde con alberi di alto fusto nella quantità minima di uno ogni 40 mq;
- 7 - parcheggio: all'interno della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio un'area da determinare con i parametri di cui al successivo articolo 29 in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Con apposita grafia sono individuate nelle planimetrie di piano le zone D2 di completamento in cui l'attuazione avviene per concessione diretta.

Nella zona per l'attività commerciale, direzionale e per l'artigianato di servizio di completamento d'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone per le attività suddette di espansione l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico attuativo.

La superficie territoriale di ogni piano attuativo è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia: le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano urbanistico attuativo hanno valore indicativo e non vincolante; ha valore vincolante la posizione della viabilità principale.

Nel piano attuativo deve essere prevista una superficie da destinare a servizi non inferiori a 1 mq di superficie lorda di pavimento delle attività commerciali e direzionali e al 20% della superficie fondiaria di pertinenza delle attività artigianali e dei magazzini e depositi.

Per gli insediamenti commerciali esistenti, localizzati in difformità delle destinazioni di Piano ed individuati nelle tavole di Piano come insediamenti commerciali da confermare, sono consentiti: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento.

L'ampliamento, da realizzarsi anche in fasi successive, è ammesso fino al massimo del 100% della superficie netta di pavimento destinate anche su più piani, ad attività di produzione esistente alla data del 1 ottobre 1983, e il rapporto di copertura complessivo non può superare il 60% della superficie del fondo di pertinenza alla data del 1 ottobre 1983.

La superficie netta di ampliamento non può superare i 2000 mq

Per gli insediamenti commerciali esistenti, individuati nelle tavole di P.R.G. come attività commerciale da trasferire sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria (lettera A art. 31 457/78); è consentito il cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste al 3° comma del precedente art. 12.

Per gli insediamenti commerciali esistenti, localizzati in difformità delle destinazioni di Piano ed individuati nelle tavole di P.R.G. come attività commerciali da ampliare (L.R. 11/87), sono consentiti: la manutenzione, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento da realizzarsi, anche in fasi successive, fino alla superficie massima indicata per ciascuna unità in una specifica "scheda normativa" facente parte integrante delle presenti norme, che precisa anche le caratteristiche edilizie degli interventi ammessi, le destinazioni d'uso degli spazi ineditati, le eventuali infrastrutture ed impianti da realizzare a servizio delle attività; il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale si stabiliscano in particolare i tempi, le modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

Qualora insieme e mediante l'ampliamento sia previsto, per ragioni di razionalizzazione, l'accorpamento di diverse porzioni dell'immobile commerciale esistente, l'ampliamento stesso una volta definito nella sua entità superficiale con i criteri e dentro i limiti di cui ai commi precedenti può essere aumentato della superficie corrispondente a quella degli ambienti esistenti che si intendono accorpare, purché sia prevista o la demolizione delle porzioni da dismettere o una permuta di destinazione d'uso tra superfici per attività commerciale e superficie con altra destinazione d'uso ivi ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti.

Nel progetto di ampliamento deve essere prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio.

L'ampliamento degli edifici ricadenti sulle fasce di rispetto da strade e da corsi d'acqua è consentito se l'edificio ampliato non sopravanza verso il fronte da cui il rispetto viene calcolato.

I suddetti interventi non devono comportare, in ogni caso, il frazionamento dell'attività commerciale esistente.

Con i suddetti interventi, dovranno essere realizzate tutte le opere eventualmente necessarie previste dalla legislazione e dalla normativa vigente per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi; dovrà, inoltre, essere rispettata la norma di cui al successivo art. 29 riferita all'intero complesso; le nuove costruzioni, infine, dovranno distare dai confini di proprietà non meno di 5 m.

Relativamente alle distanze dai confini, distacco tra i fabbricati e dalle strade vale quanto stabilito dalle norme specifiche della zona territoriale omogenea di appartenenza.

La quantità di aree da destinare a verde e parcheggio dovranno comunque rispettare gli standards minimi di legge per ogni specifica categoria di attività.

Gli obblighi derivanti dalla scheda di progetto, vanno riportati nella convenzione; l'inadempimento degli stessi comporta la decadenza della Concessione Edilizia.

Gli ampliamenti vanno realizzati in aderenza all'edificio nel quale viene svolta l'attività ed all'interno dell'ambito individuato comprendente le aree e gli edifici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività alla data del 15.03.1991.

Il P.R.G. indica con apposita grafia le aree su cui insistono strumenti urbanistici attuativi vigenti.

In tali aree vigono le norme contenute negli strumenti approvati sino alla scadenza del piano attuativo e/o al totale assolvimento degli obblighi convenzionati.

Ex Base Militare

L'area viene suddivisa in Z.T.O. e precisamente:

- Z.T.O. "D2-S (D2 Speciale)" (commerciale) di mq. 45.000 (Denominata Z.T.O. "D2/S")
- Z.T.O. "Fb" (a servizi) di mq. 78.500
- Z.T.O. "E" (agricola) (con la specifica di "Ambiti di formazione dell'ambiente boschivo) di mq. 40.100 (Denominata Z.T.O. "E2/a)
- Aree per viabilità: mq. 2.457

Z.T.O. "D2/S" (speciale)

- Destinazioni ammesse: Commercio di prodotti e attrezzature a servizio dell'agricoltura (Macchinari, anticrittogamici, sementi, concimi ecc..)
Deposito e commercializzazione di prodotti agricoli (Mais, frumento, soia, uve ecc..)
- Non sono ammesse attività di trasformazione dei prodotti agricoli (agroindustria)
- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,15$ mq/mq
- Altezza massima: mt. 6,00
- Altezza massima attrezzature tecnologiche: Silos: mt. 10,00
- Residenza: max mc 500 (inserita nel corpo principale e compresa tra gli indici di utilizzazione fondiaria)
- Per le attività commerciali si richiama l'osservanza della legge specifica in materia, L.R. n. 15 del 13.08.2004 e successive integrazioni e modifiche.

Z.T.O. "Fb"

In questa zona gli interventi di trasformazione del territorio debbono rispettare le seguenti norme.

- a) E' ammesso il recupero delle superfici e volumetrie esistenti (anche attraverso demolizioni, ricostruzioni e accorpamenti) con le seguenti destinazioni, e percentuali massime sul totale.

| | | | |
|--|--------|-------------|------|
| Attività ricettive in esercizi di ristorazione | } | 30 % | |
| Attività ricettive a conduzione familiare | | } | 10 % |
| Attività ricettive bed & break-fast | | | |
| Unità abitative ammobiliate ad uso turistico | | | |
| Strutture ricettive – residence | | | |
| Attività ricettive in residenze rurali | | <u>30 %</u> | |
| | Totali | 100 % | |

(I contenuti delle destinazioni di cui sopra sono definiti all'art. 25 della L.R. 4 nov. 2002 n° 33)

Le volumetrie e superfici coperte esistenti sono identificate nella planimetria nella tavola 13.3.a – 30bis allegata.

Nella stessa planimetria sono evidenziati i sedimi edificati che dovranno, comunque, essere demoliti.

- b) Oltre al recupero delle volumetrie di cui sopra è ammissibile una nuova edificazione pari a mc. 1.200 a destinazione residenziale, purché a servizio dei conduttori del fondo agricolo e del personale di custodia e di gestione delle attività di cui al precedente paragrafo a).

Z.T.O. agricola con la specifica di "Ambiti di formazione dell'ambiente boschivo" (v. successivo art. 34 tris)

In relazione alla zona agricola, in sede di attuazione della stessa, va applicato quanto disposto dal Titolo V, art. 43 e seguenti, e dall'art. 48, comma 7ter (come aggiunto dalla L.R. n. 18/2006, e relativa Circolare Esplicativa allegata alla DGR n. 34 del 16.01.2007), della L.R. n. 11/2004 e degli atti di indirizzo di cui all'art. 50, lett. D) della stessa legge, approvati con DGR n. 3178 dell'8.10.2001, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativi agli interventi.

Le disposizioni e le previsioni contenute nel P.R.G. già approvato, nonché quelle oggetto del parere ex DGR n. 2768/2007, sono pertanto da considerarsi efficaci per le sole parti che non contrastano con la suddetta normativa regionale, anche laddove non puntualmente specificato.

PIANO ATTUATIVO

Gli interventi di cui sopra sono condizionati, dalla redazione e convenzionamento di un P.U.A., ex art. 19 L.R. 11/2004.

Il P.U.A., comprendente in un unico progetto unitario la Z.T.O. "D2/S" e la Z.T.O. "Fb" e la zona agricola dovrà contenere, oltre agli elaborati di cui all'art. 19 citato:

- la quantificazione degli standards a verde e park relazionati alle attività di cui al punto a) della Z.T.O. "Fb", nonché gli standards della Z.T.O. "D2/S";
- l'individuazione delle aree da riservare a verde boscato che non potranno essere inferiori al 10% dell'intero ambito (mq. 16.605), e collocate in ambiti planimetricamente definiti;
- lo screening dell'area per la verifica delle operazioni di bonifica effettuate dalle autorità militari;
- l'eventuale completamento delle opere di bonifica.

In sede di P.U.A., le possibilità di trasposizione e di variazioni di zona non potranno superare i limiti di cui all'art. 11 della L.R. 61/85.

BONIFICA DELL'AREA

- a) Le operazioni di bonifica, di ripristino della funzione agricola dell'area, non potranno comportare modifiche significative allo stato dei luoghi. Non potranno, quindi, essere variate le quote verticali riferite ai terreni circostanti. Il degrondo delle acque superficiali dovrà essere ripristinato conformemente alle tipologie delle zone agricole preesistenti alla costruzione della base militare. Le recinzioni esistenti dovranno essere smantellate ovvero mascherate con essenze tipiche.

- b) Sono ammesse attrezzature per lo svago e il tempo libero tipo piscina scoperta – giochi all'aperto – campi tennis, purché le stesse, comprese le aree di pertinenza e di servizio, non superino il 5% della Z.T.O. "Fb" .
Tali attrezzature dovranno essere relazionate esclusivamente alle attività di cui al precedente punto a) della Z.T.O. "Fb".

Art. 19 - Zone per attività agro-industriali (Z.T.O. D4)

In queste zone sono ammessi i complessi produttivi agro-industriali non pertinenti ad un fondo rustico, che, per esigenze tecniche o igienico sanitarie, non possono essere ubicati nelle aree per insediamenti produttivi di cui al precedente art. 16.

Per i complessi produttivi agro-industriali, valgono le seguenti norme:

- 1 - distanza minima dei confini di proprietà: 10 m;
- 2 - distanze minime tra fabbricati: se appartenenti a fondi diversi 20 m; se nello stesso fondo 10 m;
- 3 - distanze minime dalle strade:
 - strade statali 30 m
 - strade provinciali e comunali 20 m
 - strade vicinali, interpoderali e comunque gravate da servitù di pubblico passaggio 10 m.Le distanze dalle strade esistenti e previste dal P.R.G. non devono comunque essere inferiori a quelle stabilite dal D.M. 1.4.1968 n° 1404.
- 4 - rapporto massimo di copertura: 50%.
- 5 - parcheggi: all'interno della superficie fondiaria dei singoli lotti deve essere riservata a parcheggio un'area da determinare con i parametri di cui al successivo art. 29;
- 6 - verde: la superficie scoperta non destinata a parcheggio deve essere sistemata a verde con alberi di alto fusto nella quantità minima di uno ogni 40 mq;

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle infrastrutture tecnologiche (strade, allacciamenti idrici, fognari ed energetici) o all'impegno del richiedente di realizzare tali infrastrutture.

Art. 20 - Norme comuni per le zone agricole

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

L'edificazione in tali zone è regolamentata dalla legislazione regionale vigente (L.R. 5.03.1985 n° 24 e successive modificazioni ed integrazioni).

Per il calcolo delle superfici utili ammissibili valgono gli indici edilizi specificati al precedente art. 4: gli indici massimi ammissibili conseguono dalle volumetrie ammesse dalla legge regionale correlata alla superficie utile con i parametri di cui al punto 5 del precedente art. 4.

In tali zone sono consentite unicamente costruzioni a servizio diretto del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, abitazioni, annessi rustici quali stalle, ricoveri per macchine agricole, serre, vivai, strutture per lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ecc.

Sono ammessi distributori di carburanti in zona così come approvata dalla Delibera di Giunta Regionale n. 3018 del 07.09.1999.

La distanza dalle strade esistenti e previste dal P.R.G. non deve essere inferiore a 30 m per le strade statali, 20 m per le strade provinciali e comunali, 10 m per le strade vicinali, interpoderali e comunque gravate di servitù di pubblico passaggio.

Sulle costruzioni residenziali esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a), b), c), d) della legge 5.07.1978 n° 457.

Nel caso che esista un annesso rustico, organicamente collegato all'edificio residenziale e non più adibito alle originarie funzioni, qualora la legislazione vigente ammetta l'ampliamento della parte residenziale, si deve prima procedere a utilizzare a usi residenziali tale annesso e successivamente è consentito l'aumento della parte residenziale originaria sino alla concorrenza della superficie utile massima complessiva ammessa, nella quale sono comprese le superfici attinenti ai volumi tecnici e le autorimesse.

Sugli edifici o parte di essi non residenziali e non più adibiti alle originarie funzioni sono ammissibili esclusivamente interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 31 della legge 5.08.1978 n° 457, finalizzati ad un uso residenziale, per l'artigianato di servizio, direzionale, commerciale (limitatamente alle tabelle I, II, III, IV, VI) e per pubblici esercizi (limitatamente al tipo A) dell'edificio.

All'interno delle zone agricole possono essere concessi punti fissi per la vendita dei prodotti attinenti come da tabella XIV gruppo A, categoria 57: fiori e piante, sementi e attrezzi da giardino, purché in correlazione con l'attività primaria di vivaista e/o ortofloricoltore all'interno degli edifici esistenti; contemporaneamente deve essere prevista idonea area a parcheggio alberato di estensione almeno pari a quella della superficie di vendita.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde e parcheggio nelle quantità minime e nei rapporti di cui all'art. 25 della L.R. n° 61/1985.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e gli interventi di restauro e ristrutturazione sono possibili unicamente se esistono le opere di urbanizzazione primaria essenziali (strada di accesso, rete acquedotto o pozzo con acqua potabile, fognatura pubblica o impianto specifico, rete elettrica).

In tutte le zone agricole l'eventuale applicazione degli articoli 3 (nuove edificazioni) e/o 5 della L.R. 24/85 - (edificabilità nelle aree con preesistenze) - ancorché ammessa - è espressamente condizionata dalla preliminare attuazione degli interventi sull'edificato così come definiti dal presente P.R.G. attraverso l'applicazione dei "gradi di protezione" di cui all'art. 12.

Ai sensi dell'art. 10 della legge R. 5 marzo 1985 n° 24, gli interventi su tutti i fabbricati esistenti di particolare pregio ambientale e/o architettonico in zona agricola individuati nelle tavole di P.R.G. sono regolamentati dalle disposizioni contenute nella scheda urbanistica d'intervento dei singoli edifici.

Tale scheda, costituisce parte integrante alle norme del presente P.R.G..

In particolar modo assumono valore prescrittivo le disposizioni contenute nella scheda stessa relativamente ad eventuali specifiche destinazioni d'uso diverse dalla destinazioni d'uso previste dal presente articolo, nonché le disposizioni relative agli interventi ammessi sull'esistente edificato, all'individuazione dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo e alle prescrizioni di cui ai paragrafi precedenti.

Relativamente alle destinazioni d'uso in progetto elaborate nelle schede, ed in particolare quelle riguardanti l'attività commerciale, pubblici servizi e artigianato di servizio, si ritengono ammissibili compatibilmente con lo specifico G. di P. , alle caratteristiche dell'edificato e al tipo di destinazione dello scoperto di pertinenza. Si richiama, inoltre, all'osservanza della L.R. n° 15 del 13/08/2004.

Le destinazioni d'uso indicate in ciascuna scheda mediante lo schema edilizio descrivono lo stato di fatto; hanno carattere prescrittivo invece le destinazioni d'uso assegnate all'interno delle prescrizioni particolari. Tali destinazioni d'uso sono riassunte nel "Repertorio delle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti di particolare pregio ambientale e/o architettonico in zona agricola". In ogni caso negli interventi di recupero dei fabbricati esistenti non sono ammessi più di tre alloggi complessivi, per ciascuna scheda urbanistica

Il grado di protezione assegnato può essere modificato dal C.C., su conforme parere della Commissione Edilizia, sulla base di una domanda dell'interessato corredata di una documentata analisi storico filologica.

Per gli edifici in zona agricola con grado di vincolo 4 è consentito oltre agli interventi del comma precedente la demolizione e la ricostruzione in sito; in tal caso la superficie coperta sarà pari a quella esistente, senza tener conto delle superfetazioni, l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti appartenenti a categorie con grado di protezione superiore a 4 e comunque il numero dei piani fuori terra non potrà essere inferiore a 2.

Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto e nelle schede di rilevamento.

Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, carrarecce, percorsi, sentieri;
- le rogge, fossi, canali di irrigazione e di scolo;
- le colture o lavorazioni di antica tradizione;
- le tracce di antiche colonizzazioni del territorio;
- i filari alberati;
- i pozzi, i capitelli, i sacelli votivi.

E' vietato provvedere a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

Gli elementi sopracitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere ricostituite, utilizzando specie locali tipiche.

Per gli edifici esistenti in fregio alle strade ed alle zone umide, localizzati all'interno delle zone agricole, si applica in ogni caso quanto previsto dall'art.7 della L.R. 24/85, fatta eccezione per gli edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85.

Art. 21 - Zone agricole per colture specializzate (Z.T.O. E1)

Queste zone corrispondono alla sottozona E1 definita dall'art. 11 della L.R. 24/85.

In queste zone l'edificazione è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dalle seguenti norme integrative:

A - FABBRICATI RESIDENZIALI

- 1 - distanze dai confini di proprietà: valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 2 - distanze tra fabbricati: se appartenenti a fondi diversi non inferiore a 10 m; se nello stesso fondo, valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 3 - altezza dei fabbricati: non superiore a 2 piani fuori terra e comunque non superiore a 7 m.

B - ANNESSI RUSTICI

- 1 - distanze dai confini di proprietà: non inferiore a 10 m., tali distanze minime potranno essere diminuite previa convenzione registrata e trascritta con il confinante interessato, costituita in modo da non poter essere rinunciata, né estinta, né modificata senza il consenso del Comune;
- 2 - distanze tra fabbricati: non inferiore a 10 m;
- 3 - altezza dei fabbricati: non superiore a 7 m salva la possibilità di maggiori altezze per strutture tecniche agricole.

Per i nuovi allevamenti zootecnici intensivi, la cui individuazione deve essere fatta con i criteri contenuti nella delibera della Giunta Regionale n° 7949 del 22.12.1989, devono essere osservati i limiti di rispetto previsti nella suddetta delibera.

La costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico; indici di copertura fino ad un massimo del 5% potranno essere concessi a condizione venga

allegata all'istanza di concessione una dettagliata relazione firmata da un perito agrario o da un agronomo che giustifichi il maggior rapporto tra superficie del fabbricato richiesto e l'attività agricola connessa. Oltre il 5% valgono le norme di cui all'art. 6 della L.R. 24/85.

Per il rilascio della concessione è competenza esclusiva del Sindaco, supportato dal parere della Commissione edilizia integrata con la presenza di tecnici esperti del settore agronomico, decidere, in relazione a ciascuna domanda, se trattasi o meno di "annesso rustico" cioè di una costruzione avente il carattere di miglioramento fondiario.

Ai fini del rilascio della concessione dovranno quindi sussistere, oltre al rapporto di copertura, le altre condizioni, parimenti vincolanti, relative alla convenienza economica, alla connessione con le specifiche esigenze del fondo e alla idoneità tecnica.

E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti purché il fabbricato sia conforme alle tipologie tradizionali della zona; i locali ad uso stalla e ricovero animali (purché in funzione del fondo), fienile, granaio non devono comunque essere accessibili dai locali di abitazione.

Art. 22 - Zone agricole (Z.T.O. E2)

Queste zone corrispondono alla sottozona E2 definita dall'art. 11 della L.R. 24/85.

Nelle zone agricole E2, individuate nelle planimetrie di piano con apposito perimetro si applicano le norme della zona agricola E1.

E' consentita la costruzione di non più di un fabbricato di residenza agricola per ogni fondo rustico.

In queste zone l'edificazione è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dalle seguenti norme integrative:

A - FABBRICATI RESIDENZIALI

- 1 - distanze dai confini di proprietà: valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 2 - distanze tra fabbricati: se appartenenti a fondi diversi non inferiore a 10 m; se nello stesso fondo, valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 3 - altezza dei fabbricati: non superiore a 2 piani fuori terra e comunque non superiore a 7 m.

B - ANNESSI RUSTICI

- 1 - distanze dai confini di proprietà: non inferiore a 10 m., tali distanze minime potranno essere diminuite previa convenzione registrata e trascritta con il confinante interessato, costituita in modo da non poter essere rinunciata, né estinta, né modificata senza il consenso del Comune;
- 2 - distanze tra fabbricati: non inferiore a 10 m;
- 3 - altezza dei fabbricati: non superiore a 7 m salva la possibilità di maggiori altezze per strutture tecniche agricole.

Per i nuovi allevamenti zootecnici intensivi, la cui individuazione deve essere fatta con i criteri contenuti nella delibera della Giunta Regionale n° 7949 del 22.12.1989, devono essere osservati i limiti di rispetto previsti nella suddetta delibera.

La costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico ; indici di copertura fino ad un massimo del 5% potranno essere concessi a condizione venga allegata all'istanza di concessione una dettagliata relazione firmata da un perito agrario o da un agronomo che giustifichi il maggior rapporto tra superficie del fabbricato richiesto e l'attività agricola connessa. Oltre il 5% valgono le norme di cui all'art. 6 della L.R. 24/85.

E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti purché il fabbricato sia conforme alle tipologie tradizionali della zona; i locali ad uso stalla e ricovero animali (purché in funzione del fondo), fienile, granaio non devono comunque essere accessibili dai locali di abitazione.

Gli interventi suddetti sono esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo a titolo principale e dei suoi dipendenti.

Agli imprenditori agricoli non a titolo principale sono consentiti unicamente gli interventi di restauro e ampliamento degli edifici esistenti (compresi quelli in fregio a strade e zone umide) e di costruzione di annessi rustici.

Le nuove costruzioni sono ammesse previa presentazione da parte del richiedente di un atto d'impegno ad assumere la residenza nella casa da costruire e di una dichiarazione, rilasciata dal servizio contributi agricoli unificati, attestante che almeno uno dei componenti la famiglia rurale risulta regolarmente iscritto al servizio stesso.

Ai non imprenditori agricoli sono consentiti unicamente gli interventi di restauro e ampliamento degli edifici esistenti e di costruzione di annessi rustici con una superficie lorda di pavimento non superiore all'1% del fondo rustico con un massimo di 80 mq.

E' ammesso inoltre un ulteriore ampliamento delle abitazioni fino ad un massimo di 100 mq di superficie utile per soggiorno agriturismo: l'ampliamento è concesso agli aventi titolo in base all'art. 14 della Legge Regionale n° 21/1975.

L'ampliamento deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica esistente: la necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

La superficie destinata a soggiorno agriturismo è soggetta a vincolo ventennale d'uso.

Art. 23 - Zone agricole - residenziali (Z.T.O. E3)

Queste zone corrispondono alla sottozona E3 definita dall'art. 11 della L.R. 24/85.

In queste zone l'edificazione è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dalle seguenti norme integrative:

A - FABBRICATI RESIDENZIALI

- 1 - distanze dai confini di proprietà: valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 2 - distanze tra fabbricati: se appartenenti a fondi diversi non inferiore a 10 m; se nello stesso fondo, valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 3 - altezza dei fabbricati: non superiore a 2 piani fuori terra e comunque non superiore a 7 m.

B - ANNESSI RUSTICI

- 1 - distanze dai confini di proprietà: non inferiore a 10 m., tali distanze minime potranno essere diminuite previa convenzione registrata e trascritta con il confinante interessato, costituita in modo da non poter essere rinunciata, né estinta, né modificata senza il consenso del Comune;
- 2 - distanze tra fabbricati: non inferiore a 10 m;
- 3 - altezza dei fabbricati: non superiore a 7 m salva la possibilità di maggiori altezze per strutture tecniche agricole.

Per i nuovi allevamenti zootecnici intensivi, la cui individuazione deve essere fatta con i criteri contenuti nella delibera della Giunta Regionale n° 7949 del 22.12.1989, devono essere osservati i limiti di rispetto previsti nella suddetta delibera.

La costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico e comunque non superiore a 1.000 mq di superficie; indici di copertura fino ad un massimo del 5% e

comunque non superiore a 1.500 mq potranno essere concessi a condizione venga allegata all'istanza di concessione una dettagliata relazione firmata da un perito agrario o da un agronomo che giustifichi il maggior rapporto tra superficie del fabbricato richiesto e l'attività agricola connessa. Oltre il 5% valgono le norme di cui all'art. 6 della legge 24/85.

E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti purché il fabbricato sia conforme alle tipologie tradizionali della zona; i locali ad uso stalla e ricovero animali (purché in funzione del fondo), fienile, granaio non devono comunque essere accessibili dai locali di abitazione.

Art. 24 - Centri rurali (Z.T.O. E4)

Nelle planimetrie del P.R.G sono individuati gli ambiti dei centri residenziali agricoli definiti come sottozona E4 dall'art. 11 della L.R. 24/85.

Negli ambiti suddetti per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d art. 31 457/1978).

Per le residenze che non raggiungano i 200 mq di superficie utile, è ammesso l'ampliamento della superficie utile esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme fino a raggiungere 200 mq; per le distanze delle parti ampliate valgono le norme di cui al precedente art. 13.

La costruzione di nuovi annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico

Per gli annessi rustici esistenti nell'ambito dei centri rurali sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia per destinazioni residenziali e/o commerciali ed artigianali di servizio.

Per i lotti inedificati compresi nei suddetti ambiti come evidenziati nelle planimetrie di P.R.G. è ammessa la realizzazione di edifici con destinazione esclusivamente residenziale con una superficie utile massima di 200 mq; per questi edifici valgono le norme di cui al precedente art. 13 per le zone B.

Art. 25 - Aree per l'istruzione

In queste zone possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature per l'istruzione.

Può inoltre trovare sede nelle aree stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici e delle attrezzature suddette.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni suindicate devono essere sistemate a parco e giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.

I simboli particolari sui grafici specificano la destinazione delle aree e degli edifici o impianti realizzabili.

Art. 26 - Aree per attrezzature di interesse comune

In queste zone possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti alle specifiche destinazioni indicate:

- a - istituzioni religiose;
- b - istituzioni culturali e associative;
- c - istituzioni per lo svago e lo spettacolo;
- d - istituzioni assistenziali;
- e - istituzioni sanitarie;

- f - servizi amministrativi;
- g - servizi di pubblica sicurezza;
- h - servizi di telecomunicazione;
- i - servizi commerciali;
- l - servizi tecnologici;
- m - attrezzature di interscambio.

Può inoltre trovare sede nelle aree stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici e delle attrezzature sopraelencate.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni suindicate devono essere sistemate a parco e giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.

I simboli particolari sugli elaborati grafici sono indicativi della destinazione delle aree alla costruzione degli edifici ed impianti corrispondenti ai simboli stessi.

Per le altezze, le distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati, valgono le seguenti norme:

| | |
|---------------------------------|---|
| ALTEZZA MASSIMA | 3 piani fuori terra |
| DISTANZA DALLE STRADE min. | 10 m dalle strade statali |
| | min. 7,50 m dalle strade provinciali |
| | min. 5 m dalle strade comunali e vicinali |
| DISTANZA DAI CONFINI | min. 5 m |
| DISTANZA TRA FABBRICATI .. min. | 10 m |

Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali; il relativo progetto, nonché la convenzione che stabilisce le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune, sono approvate dal Consiglio Comunale.

Prescrizioni particolari:

Z.T.O. "Fb/8": Le strutture edilizie del "Casone" dovranno divenire un contenitore di un museo della civiltà contadina e più in generale un centro di valorizzazione dei prodotti agricoli della zona. (vedi scheda n° 72 degli edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85)

Z.T.O. "Fb/21": Il perimetro dell'area prevista per l'ecocentro sia dotata di un'ideale quinta arborea.

Relativamente alla Z.T.O. "Fb/21" bisogna attenersi alle seguenti prescrizioni particolari:

Dovranno essere adottate le soluzioni tecniche proposte dal parere di compatibilità idraulica del Genio Civile (a livello di pre-dimensionamento) dal tecnico autore dello studio di compatibilità idraulica (Var. 3.a del P.R.G.).

In particolare, la progettazione di ogni singola opera (vasche di laminazione, collettori per lo smaltimento delle acque meteoriche) dovrà essere corredata da uno studio specifico che dimostri l'efficacia di tale opera in termini di compensazione degli effetti idraulici negativi prodotti dalla trasformazione urbanistica nell'area in esame.

La compensazione operata da tali opere dovrà essere completa, ovvero il loro effetto in termini di riduzione delle portate al colmo (nel caso di vasche di laminazione o aree parco allagabili, ecc.) o di riduzione del coefficiente di deflusso (nel caso di pavimentazioni drenanti, pozzi perdenti ecc.) dovrà essere tale da compensare le modifiche al regime idraulico prodotte dalla variante.

Art. 27 - Aree private per attrezzature di interesse comune, per il gioco e lo sport

In tale zona sono consentite unicamente le attrezzature di cui al punto c) del primo comma del precedente art. 26, gli edifici e le attrezzature per lo sport, il gioco e la rigenerazione fisica ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

I criteri di progettazione, i materiali, l'organizzazione della viabilità interna e gli accessi all'area dalle strade pubbliche e la sistemazione degli spazi esterni deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale ed informata al rispetto dei valori e delle caratteristiche ambientali esistenti.

L'edificazione è subordinata alla esistenza delle infrastrutture tecnologiche (strade, allacciamenti idrici fognari ed energetici) o all'impegno privato a realizzare tali infrastrutture.

L'indice di utilizzazione fondiaria non deve essere superiore a 0,3 mq/mq per le attrezzature di interesse comune e a 0,1 mq/mq per le attrezzature per lo sport, il gioco e la rigenerazione fisica.

La superficie fondiaria minima richiesta è di 5.000 mq per le attrezzature di interesse comune e di 10.000 mq per le attrezzature per lo sport, il gioco e la rigenerazione fisica.

Per le altezze, le distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati e per le dotazioni di parcheggi valgono le seguenti norme:

| | |
|-------------------------|--|
| ALTEZZA MASSIMA | 2 piani fuori terra |
| DISTANZA DELLE STRADE | minimo 20 m |
| DISTANZA DAI CONFINI | minimo 10 m |
| DISTANZA TRA FABBRICATI | minimo 10 m |
| PARCHEGGI | 1 posto macchina ogni 3 utenti delle attrezzature. |

Il parcheggio e l'area non utilizzata dovranno essere sistemate a verde con alberatura ad alto fusto.

Il rilascio della concessione è condizionato dalla stipula, registrazione e trascrizione di un vincolo di destinazione d'uso degli edifici e delle attrezzature e delle aree di pertinenza degli stessi.

In sede di rilascio della concessione dovrà essere stipulata una convenzione, tra il Comune e la ditta realizzatrice delle attrezzature che precisi le modalità e i costi di utilizzo delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 28 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

In queste zone possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti allo sport, al gioco e alla rigenerazione fisica.

Può inoltre trovare sede nelle aree stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici e delle attrezzature suddette.

Le aree libere dagli edifici e dalle attrezzature devono essere sistemate a parco e a giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.

I simboli particolari sui grafici specificano la destinazione delle aree e degli edifici o impianti realizzabili.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, Enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente rimovibili per un uguale periodo, eventualmente garantendo, se ritenuto necessario dal Comune, durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e/o dell'attrezzatura e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Per le altezze, le distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati, valgono le seguenti norme:

| | |
|-------------------------|---|
| altezza massima | 3 piani fuori terra |
| distanza dalle strade | min. 10 m dalle strade statali min. 7,50 m dalle strade provinciali min. 5 m dalle strade comunali e vicinali |
| distanza dai confini | min. 5 m |
| distanza tra fabbricati | min. 10 m |

Sull'area a parco urbano di Fossalta, contraddistinta con la sigla Fc/7, stante la probabile presenza dell'antico castello di Fossalta, non è consentita alcuna volumetria e gli eventuali movimenti di terra dovranno essere preceduti da uno studio archeologico preventivo.

Art. 29 - Sosta, parcheggio e ricovero degli automezzi

Nei piani urbanistici attuativi delle zone di espansione e nei progetti edilizi di nuove costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti, si deve prestare particolare cura alla previsione degli spazi di sosta e parcheggio ed al ricovero degli automezzi.

Nei piani urbanistici attuativi si devono predisporre gli spazi di sosta e parcheggio nella quantità specificata dalla seguente tabella per ogni destinazione:

| DESTINAZIONE | SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO |
|---|--|
| residenze | 5,5 mq ogni 37,5 mq di superficie utile |
| attività produttive, magazzini e depositi | 10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale |
| attività commerciali in centro storico | 0,2 mq/mq superficie di pavimento |
| Attività commerciali nelle altre zone territoriali omogenee, secondo la normativa prevista dall'art. 25/10° c. della L.R. 27/06/1985, n. 61, e succ. mod., per le zone di completamento | 0,4 mq/mq di superficie di pavimento |
| Attività commerciali nelle zone di espansione, includendo le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici | 0,5 mq/mq di superficie di pavimento |
| Area libera per medie strutture di vendita | Non inferiore a 1,80 mq. della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale |

Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 25, commi 12 e 13 della L.R. 27/06/1985, n. 61.

Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del piano regolatore.

Gli spazi suddetti sono considerati opere di urbanizzazione primaria, devono essere pubblici e venire predisposti in adiacenza alla rete stradale o da questa facilmente raggiungibili; le superfici suddette si intendono quelle necessarie tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.

Nei progetti di nuove costruzioni si deve prevedere inoltre all'interno della superficie fondiaria almeno:

- 1 - un posto macchina coperto di almeno 15 mq, ed uno scoperto per ogni alloggio;
- 2 - un posto destinato a parcheggio per ogni 2 addetti (e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria) per le attività industriali ed artigianali, per i magazzini e depositi anche all'aperto, inerenti alle attività commerciali all'ingrosso;
- 3 - un posto destinato a parcheggio per ogni 25 mq di superficie utile dei negozi, uffici, studi, ecc. destinata all'attività con possibilità di accesso al pubblico; deve essere comunque previsto almeno un posto parcheggio per unità commerciale, professionale, amministrativa, ecc.;
- 4 - un posto parcheggio per ogni camera per le attrezzature ricettive (alberghi, pensioni, motels, ecc.);
- 5 - un numero conveniente di posti parcheggio le cui proporzioni e criteri devono essere, di volta in volta e preventivamente alla presentazione del progetto, concordate e definite dall'Autorità comunale, per le attrezzature ricreative e sportive in relazione al numero di posti e per altri edifici in relazione al numero delle persone interessate alla funzione dell'edificio stesso.

Devono essere comunque riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di volume vuoto per pieno della costruzione.

Nei progetti di ampliamento di costruzioni esistenti devono essere previsti i posti a parcheggio specificati al comma precedente riferiti alla parte ampliata e all'edificio esistente.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti quando non sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima di spazi a parcheggio, ferma restando la superficie destinata a parcheggio esistente.

Nel caso di cambiamento delle destinazioni d'uso degli edifici restaurati o ristrutturati per attività e attrezzature terziarie o di interesse comune, servizi commerciali e artigianato di servizio devono essere previste le aree a parcheggio di cui al presente comma relative alle nuove costruzioni.

I parcheggi, nei quali ogni posto macchina non deve avere superficie inferiore a $m\ 2,50 \times 5,00 = 12,50$ mq netta dagli eventuali spazi occorrenti per gli spostamenti, devono essere facilmente accessibili dalle vie pubbliche.

Gli spazi necessari possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero nelle aree libere di ogni singolo lotto, ivi compresi gli spazi derivanti dai distacchi da strade, confini e tra fabbricati o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio da trasciversi a cura del proprietario.

Qualora non risultasse possibile in tutto o in parte ricavare tali aree nelle adiacenze del fabbricato sarà in facoltà dell'amministrazione comunale di indicare altre aree a parcheggio, nel limite massimo di 250 mq, da urbanizzare o monetizzare per l'importo che sarà determinato di anno in anno con delibera del consiglio comunale, tenendo conto del valore dell'area e dei costi necessari per la realizzazione delle stesse.

In nessun caso il parcheggio può interessare le aree pubbliche e quelle private di uso pubblico.

E' sempre consentita la realizzazione nel sottosuolo, anche all'esterno del sedime dei fabbricati, di locali per il ricovero di automezzi.

Le rampe di accesso devono avere una pendenza non superiore al 20% e devono arrivare alla quota della strada almeno 5 m prima dell'uscita su area pubblica.

Qualora si debbano insediare in zone territoriali omogenee diverse dalle zone A, grandi o medie strutture di vendita, come individuate all'art. 14, comma 1, lettera b), della L.R. 9 agosto 1999, n. 37, le aree a servizi devono avere comunque una superficie minima complessiva non inferiore a quanto prescritto al comma 2 dell'art. 13 della L.R. 9 agosto 1999, n. 37.

In tutti gli interventi ove sia prevista la realizzazione di aree destinate a spazi pubblici o a uso pubblico, la dotazione di questi ultimi deve essere verificata in relazione alla quota parte delle diverse destinazioni.

In ogni caso, ai fini del computo della superficie destinata a parcheggio di cui al presente articolo, lo spazio di manovra ovvero delle sedi viarie di distribuzione non potrà essere superiore all'area effettiva di sosta e parcheggio.

La normativa relativa alle attività commerciali è valida per quanto non in contrasto con la Legge Regionale 13 agosto 2004, n. 15 avente per oggetto "Norme di Programmazione per l'Insediamento di Attività Commerciali nel Veneto".

Art. 30 - Aree per la viabilità

Le aree per la viabilità comprendono le strade, i nodi stradali e le zone di rispetto.

Il P.R.G. indica i tracciati delle principali sedi stradali o di nuova realizzazione o esistenti da modificare o da sopprimere.

La realizzazione di tali opere sarà conseguente alla formazione dei relativi progetti esecutivi.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone residenziali e industriali di espansione e di quelle a destinazione commerciale e direzionale è rinviata agli inerenti strumenti urbanistici attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nelle tavole di P.R.G. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, che in sede esecutiva potrà subire eventuali modesti ritocchi tecnici e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.

Le fasce di rispetto a lato delle strade e dei nodi di P.R.G. in progetto e le fasce di arretramento sui bordi delle zone di completamento, e di espansione hanno valore prescrittivo assoluto quanto a destinazione d'uso; gli assestamenti dei tracciati stradali e dei vari rami dei nodi stradali di interscambio saranno definiti in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto e di arretramento di P.R.G. nonché nell'ambito delle zone verdi e del territorio agricolo entro i quali non sono state previste fasce di rispetto stradale, senza che tali assestamenti comportino varianti di P.R.G.

Le fasce di rispetto stradale a lato delle strade, qualunque sia la loro definizione grafica nello strumento urbanistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse; la computabilità riguarda solo l'area di proprietà e rimangono fermi tutti gli altri parametri di zona (altezza massima, distacco dai confini e fabbricati ecc.).

Le fasce di rispetto a lato delle strade di progetto ed esistenti, saranno prevalentemente alberate; in esse sono ammessi nuovi interventi solo se connessi con il servizio automobilistico (distributori, posteggi, ecc.) studiati in modo da non interferire con il traffico veicolare.

La distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale, definito come il limite della proprietà pubblica stradale, è precisata, per ogni zona, negli articoli precedenti.

La sezione minima di una corsia per automezzi è di 3,00 m per strade a doppio senso di circolazione e di 4 m per strade a senso unico.

Al termine delle strade a fondo cieco dovrà essere prevista una piazzola per la manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a 12 m.

Qualora la strada serva non più di 2 lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza.

In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

L'area relativa all'accesso è considerata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato.

Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono prevedere pertanto adeguati tracciati planimetrici, efficace segnaletica orizzontale e verticale ed idonea illuminazione.

Il Comune indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

La sezione delle piste ciclabili è multipla di 1,00 m con un minimo di 2,00 m.

La sezione minima dei percorsi pedonali è di 0,75 m: le sezioni superiori devono essere multiple di tale valore minimo.

Le fasce a verde di rispetto e separazione devono avere una sezione minima di 1,50 m.

Le soluzioni progettuali relative agli interventi interessanti le strade provinciali o in fascia di rispetto dovranno comunque essere concordate con l'Ufficio Autorizzazioni stradali della Provincia.

Le opere in fascia di rispetto stradale dovranno preventivamente essere autorizzate ai sensi del vigente Codice della Strada, fermo restando che il concessionario dovrà assumere l'impegno a rimuovere in tali aree qualsiasi manufatto nel caso in cui insorgessero esigenze di carattere viabilistico.

La trasformazione della destinazione urbanistica delle aree prospicienti strade di competenza provinciale dovrà prevedere la sistemazione degli accessi, da valutare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Provinciale, privilegiando l'accorpamento di più accessi e l'adeguata sistemazione di quelli principali.

Art. 31 - Limiti e perimetri di rispetto, di servitù e di vincolo

A - Limite di rispetto cimiteriale

Entro il perimetro definito dai decreti di vincolo esistenti o da emanare vi è il vincolo assoluto di inedificabilità; possono essere concesse a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

B - Limite di rispetto di impianti tecnologici

Entro il perimetro definitivo per ogni singola attrezzatura esistente o da realizzare vi è il vincolo assoluto di inedificabilità.

D - Limite di vincolo ambientale

Entro questo limite d'edificazione è subordinata al nulla-osta dell'Ufficio per i Beni Ambientali.

E - Limite di tutela delle cose di interesse artistico e storiche

Entro questo limite devono essere rispettate le prescrizioni particolari contenute nei relativi decreti di vincolo emanati ai sensi della L. 1089/1939.

F - Limite di area d'interesse archeologico

Nell'area di interesse archeologico perimetrata nel P.R.G., l'inizio dei lavori di modifica del territorio deve essere preceduto da qualche operazione di scavo preventivo eseguibile in saggi in coincidenza di eventuali nuove fondazioni e comunque all'interno delle aree soggette a trasformazione, fino alla profondità di 2,00 m a cura e spese del titolare della concessione o autorizzazione edilizia.

Le operazioni di saggio dovranno svolgersi alla presenza o di un tecnico comunale o di un rappresentante della soprintendenza alle antichità.

Al termine di tali operazioni, nel caso di mancato ritrovamento di reperti archeologici, verrà rilasciato verbale di liberatoria del fondo.

G - Limite di verde privato

Entro questo limite valgono le norme di cui all'art. 32.

Le delimitazioni di cui ai precedenti punti D), E) ed F) riportate nei grafici del P.R.G. hanno valore indicativo: fanno testo ad ogni effetto di legge e di regolamento le delimitazioni allegate ai relativi decreti di vincolo.

Art. 32 - Verde privato

Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi attrezzi, purché di altezza non superiore a 3,50 m; la superficie utile massima realizzabile è di 1 mq ogni 200 mq di superficie a verde, e per ogni unità non superiore a 30 mq.

Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

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

Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune.

Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi, dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione.

Nelle zone suddette valgono le norme di cui al precedente articolo 12 per gli edifici per i quali è determinato il grado di protezione.

E' ammesso il restauro conservativo e la ristrutturazione degli edifici esistenti e il loro ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente: gli ampliamenti dovranno avvenire nel rispetto delle alberature esistenti.

Art. 33 - Arredo urbano

Nella sistemazione delle aree anche private ma di uso pubblico dovranno essere particolarmente studiati gli elementi dell'arredo urbano.

Costituiscono elementi dell'arredo urbano il tipo di pavimentazione stradale, le cordonate che ne delimitano i marciapiedi, le alberature, le recinzioni, i tipi di illuminazione pubblica e i cartelli segnaletici e di interesse pubblico e le insegne consentite.

Devono essere evitati gli elementi di disturbo dell'ambiente storico che per dimensione, forma, colore e materiale contrastino violentemente con le caratteristiche costruttive e formali della struttura urbanistica ed edilizia del centro storico.

Inoltre quando i progetti interessino sedi viarie comprese nel perimetro del centro storico, l'arredo urbano viene studiato in funzione della necessità di favorire la migliore percezione dell'ambiente storico.

In particolare:

- 1) la pavimentazione deve evidenziare percorsi pedonali e aree non strettamente carrabili con l'uso il più esteso possibile del porfido e/o della trachite.
- 2) Le cordonate dovranno essere in trachite.
- 3) Le alberature dei principali viali di tipo "platanoides" e quelle dei parchi e giardini prevalentemente di specie arboree locali.
- 4) Le recinzioni di cancellata in ferro, in mattoni a faccia a vista o intonacate con altezze in armonia a quelle delle recinzioni esistenti e se nuove, non superiori ai limiti fissati dal regolamento edilizio.
- 5) L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata con pali isolati o a mensola dagli edifici, le cui forme e tipo dovranno essere uniche per tutto il centro storico, secondo uno specifico progetto approvato dal comune.
- 6) Le insegne dovranno essere realizzate tenendo conto della tradizione, evitando grandi superfici luminose e preferendo l'uso di materiali metallici lavorati, dipinti e illuminati in modo indiretto. In ogni caso non si dovranno superare mai le dimensioni e proporzioni che a giudizio della Cce, contrastino con quelle dell'edificio o della zona su cui sono applicate.

Art. 34 - Corsi d'acqua

E' vietata qualunque manomissione dei corsi d'acqua esistenti che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi sono compiuti dagli Enti pubblici competenti o dai privati sulla base di una specifica concessione.

Le distanze di rispetto da fiumi, canali, ecc. all'esterno delle zone edificate ed edificabili dotate delle principali opere di urbanizzazione previste dal P.R.G., sono quelle previste dall'art. 27 L.R. N° 61/1985; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nelle categorie dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate distanze di rispetto non inferiori a 10 m per l'edificabilità e 4 m per le piantagioni e movimenti di terra.

Fatte salve le distanze dai corsi d'acqua di cui all'art.34 N.T.A., nelle "Fasce di rispetto fluviale" dell'ambito P.I.R.U.E.A. (Z.T.O. "D1/4 –D1/14") graficizzata in P.R.G. (mt 50 dal canale) l'edificazione non potrà comunque sopravanzare le distanze minime esistenti.

Le aree lungo il canale, per una profondità di almeno 5 mt. dovranno essere sistemate a verde o a parcheggio alberato pavimentato con elementi drenanti.

Art. 34 Bis Norme di tutela idraulica del territorio

1. Non è consentito il tombinamento di canali consorziali, se non per tratte di ridotta estensione, previo il mantenimento di adeguata sezione e limitatamente alla necessità di realizzare accessi alla viabilità pubblica.
2. All'interno delle zone agricole gli interventi di trasformazione fondiaria, comprese le opere per il drenaggio e la subirrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria stessa, devono assicurare il mantenimento del precedente volume di invaso mediante il rizezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi di invaso (vasche, stagni, ecc.). In ogni caso il volume di invaso non potrà essere inferiore a 100 mc/ha.
3. Qualora gli interventi di trasformazione urbanistica, disciplinati mediante Strumenti Urbanistici Attuativi, comportino una modifica dell'assetto della rete scolante ovvero una riduzione dei tempi di corrivazione alla rete scolante del bacino o un incremento del coefficiente udometrico, gli Strumenti Urbanistici Attuativi dovranno prevedere uno studio accurato della nuova situazione idraulica per riadeguare la rete scolante e mettere in sicurezza il bacino scolante. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e saranno eseguiti sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica.
4. Nel complesso di ciascuna area soggetta a trasformazione urbanistica, mediante Strumento Urbanistico Attuativo, dovrà in ogni caso essere assicurato un volume di invaso superficiale non inferiore a 100 mc/ha, ottenuto mediante la limitazione delle superfici impermeabilizzate, la corretta individuazione delle pendenze, il dimensionamento e l'ubicazione delle aree a verde. A questo fine le aree a parcheggio ed i piazzali dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tecnologie costruttive in grado di assicurare un'adeguata permeabilità e contenere il ruscellamento superficiale delle acque meteoriche. Tali misure potranno essere integrate mediante l'individuazione di idonee superfici opportunamente sistemate a verde, conformate e dimensionate per costituire dei bacini di primo contenimento dei deflussi che si verificano in occasione degli eventi meteorici di maggior intensità.
5. Tutte le opere fognarie previste nell'ambito degli interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo devono essere adeguatamente dimensionate, in termini di capacità di invaso e portata, in rapporto all'estensione dell'intervento, alle sue caratteristiche costruttive ed alla potenzialità del sistema di scolo che ne costituisce il recapito. Per le tratte di rete fognaria che non confluiscono direttamente nei canali consorziali, deve inoltre essere verificata l'idoneità idraulica dei collettori di acque bianche, comunali o privati, nei quali immette la rete a servizio dell'intervento.
6. La rete fognaria di raccolta delle acque bianche da prevedersi nell'ambito degli interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo, salvo risultanze diverse derivate dalle specifiche verifiche tecniche di cui al comma precedente, deve essere dimensionata per garantire un volume minimo d'invaso di 100 mc/ha (1 mc/100 mq).
7. I nuovi interventi di trasformazione urbanistica mediante Strumenti Urbanistici Attuativi che riguardino aree scolanti in collettori consorziali oggetto precedenti interventi di tombinamento, a seguito dei quali non sia stato assicurato un volume di invaso nella rete consorziale di almeno 100 mc/ha di area servita, dovranno prevedere all'interno della rete fognaria propria, in quota parte, un ulteriore volume di invaso compensativo pari alla differenza fra lo standard minimo di 100 mc/ha ed il volume di invaso specifico assicurato all'area dalla rete consorziale, sulla base di uno specifico Piano di Recupero dei volumi di invaso.
Ove sono previsti "volumi di invaso" vasche, stagni, ecc., per la raccolta delle acque meteoriche eccedenti alle capacità idraulica di smaltimento, venga previsto che queste siano dotate di idoneo dispositivo di svuotamento ovvero di ossigenazione delle acque, al fine di evitare la creazione di inconvenienti igienici dovuti al ristagno prolungato delle acque (odori, insetti, ecc.).
Ai fini dello scarico le acque meteoriche vanno suddivise in ragione della loro provenienza:

- Le acque meteoriche provenienti da tetti o da superfici pavimentate interne a lotti residenziali potranno, dove le condizioni lo permettono, essere smaltite in superficie o nel primo sottosuolo, delle aree scoperte esistenti all'interno del lotto o nei fossati, senza sversamenti sulla via e sulle aree pubbliche circostanti. Dove la falda è profonda e le caratteristiche geologiche del terreno lo permettono, lo smaltimento va fatto con fondi perdenti opportunamente dimensionati;
- Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti a parcheggio autoveicoli, esterni ai lotti edificabili, appartenenti a lotti dove insistono edifici ad usi industriali e/o commerciali o comunque diversi dalla residenza, vanno raccolte con apposita rete per acque meteoriche e condotte in un manufatto di sedimentazione / disoleazione opportunamente dimensionato. Le acque così trattate potranno essere successivamente condotte ai fossati circostanti, se esistenti, o scaricate nella rete comunale di fognatura per acque bianche e/o miste; prevedendo lo scolamento sul suolo o nel primo sottosuolo per le acque in piena. Le fognature pubbliche stradali destinate alla raccolta delle acque meteoriche di cui al presente punto dovranno essere provviste, prima dello scarico, di manufatto di derivazioni delle acque di prima pioggia e dello spazio necessario per futuri eventuali impianti di trattamento delle stesse; le acque stradali vanno prioritariamente condotte al sistema di smaltimento superficiale costituito dai fossati o dai corsi d'acqua;
- Le acque meteoriche provenienti da piazzali ad usi produttivi o comunque interessati a lavaggi di materiali semi lavorati attrezzature o automezzi, depositi di materie prime o di materie secondarie e di rifiuti speciali, le acque di dilavamento dei piazzali e delle aree esterne produttive, vanno separatamente raccolte e condotte ad un impianto di depurazione e/o di pre-trattamento alla luce delle caratteristiche quantitative e qualitative degli scarichi effettuati e risultanti da analisi campionarie. Detti scarichi sono considerati di tipo produttivo e saranno soggetti alle procedure di autorizzazione come da normativa vigente.
Lo scarico di acque di pioggia o depurate nei fossati e corsi d'acqua deve avvenire con le modalità e limitazioni che saranno indicate dall'Ente gestore degli stessi (Consorzi di Bonifica o Genio Civile) a tutela dell'idoneità all'uso cui le acque fluenti nei canali sono destinate e a tutela della sicurezza idraulica del territorio.

Relativamente alle Z.T.O. "D1/15" e "Fb/21" bisogna attenersi alle seguenti prescrizioni particolari:

Dovranno essere adottate le soluzioni tecniche proposte dal parere di compatibilità idraulica del Genio Civile (a livello di pre-dimensionamento) dal tecnico autore dello studio di compatibilità idraulica (Var. 3.a del P.R.G.).

In particolare, la progettazione di ogni singola opera (vasche di laminazione, collettori per lo smaltimento delle acque meteoriche) dovrà essere corredata da uno studio specifico che dimostri l'efficacia di tale opera in termini di compensazione degli effetti idraulici negativi prodotti dalla trasformazione urbanistica nell'area in esame. La compensazione operata da tali opere dovrà essere completa, ovvero il loro effetto in termini di riduzione delle portate al colmo (nel caso di vasche di laminazione o aree parco allagabili, ecc.) o di riduzione del coefficiente di deflusso (nel caso di pavimentazioni drenanti, pozzi perdenti ecc.) dovrà essere tale da compensare le modifiche al regime idraulico prodotte dalla variante.

Art. 34 ter - Ambiti di formazione dell'ambiente boschivo

1. Per le aree individuate come "ambiti di formazione dell'ambiente boschivo" negli elaborati di Piano Regolatore, sono prescritti interventi di ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. 2 maggio 2003, n. 13:

2. Per tali ambiti si fa espresso divieto di:

- a) realizzare nuovi edifici, con la sola esclusione di serre mobili atte alla forzatura delle produzioni agricole;
 - b) realizzare interventi di asfaltatura o pavimentazione con altri materiali impermeabilizzanti sui percorsi esistenti;
 - c) porre in opera o mantenere pannelli pubblicitari anche provvisori di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli di competenza della pubbliche autorità recanti indicazioni toponomastiche o segnaletiche ovvero prescrizioni derivanti da norme generali.
3. Le aree comprese negli ambiti di formazione dell'ambiente boschivo si configurano come zone agricole "E", all'interno delle quali, ai fini della tutela ambientale, non è ammessa nuova edificazione. Per i manufatti esistenti in tali ambiti è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Art. 35 - Impianti tecnici

In tutte le zone è consentita la costruzione di impianti con funzioni di servizio per la comunità e precisamente cabine elettriche, centraline telefoniche, centrali telefoniche, impianti di depurazione e servizi tecnologici vari, nel rispetto unicamente delle norme che seguono.

Le costruzioni realizzate nel sono rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme del Codice Civile; il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata.

I fabbricati che dovessero essere eretti sui terreni adiacenti all'area di pertinenza dell'impianto con funzioni di servizio per la comunità osserveranno soltanto la distanza dai confini di proprietà prevista dal P.R.G..

Le costruzioni potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale e in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde pubblico attrezzato ecc., quando, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, l'inserimento non ne pregiudichi sostanzialmente l'utilizzo.

La distanza minima dal confine di strade comunali, provinciali, statali, al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G. è di 5,00 m riducibile a 3,00 m dal confine di strade vicinali e di altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti; distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni particolari per le zone di rispetto, servitù e vincolo speciale di cui al precedente art.31.

Art. 35 bis – Impianti radio base per telecomunicazioni

1. L'installazione e/o la modifica degli impianti radio base per telecomunicazioni è soggetta a concessione edilizia.
2. Gli impianti radio base per telecomunicazioni devono essere collocati:
 - al di fuori delle zone vincolate ai sensi delle leggi: 1497/39, 1089/39 e 431/85 e ad almeno 200 m. dagli edifici vincolati ai sensi dell'art. 1 della L. 1089/39 e dalle loro pertinenze ed eventuali aree a parco;
 - al di fuori delle Zone Territoriali Omogenee di tipo A,B,C, nonché destinate a degli spazi pubblici o riservate alle attività collettive e ad una distanza minima di 200 m. da esse;
 - ad una distanza minima di 300 m. dai singoli edifici adibiti ad asili o scuole;
 - ad una distanza minima di 100 m. dagli edifici isolati destinati a residenza ed a terziario diffuso.
3. Le stazioni radio base per la telefonia cellulare possono essere installate e, laddove installate, possono essere mantenute in esercizio solo a condizione che il valore di campo elettromagnetico risultante non superi i limiti previsti dalla normativa vigente.

4. il sito dovrà essere scelto verificando eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche.
5. dovrà essere presentato il nulla-osta preventivo dell'ARPAV e dell'ISPESL che, ispirandosi al principio di massima cautela, realizzeranno e/o valuteranno uno studio modellistico del campo elettromagnetico prodotto dalla stazione radio base presso tutti gli edifici entro un raggio di circa 300 m., in condizioni di massimo traffico telefonico e di massimo potenziamento della stazione radio base, individuando esplicitamente le eventuali posizioni "critiche" (superiori alla metà delle misure di cautela poste dal D.M. 381/98), a cui seguiranno accertamenti strumentali successivi.
In caso di più radio basi o di altri impianti di radio frequenza e, comunque, entro 300 m. dall'eventuale nuovo posizionamento deve essere valutato il contributo di "fondo" in condizione di massima espansione ed eventuali rilievi sperimentali dovranno essere eseguiti sia con sonde a banda larga di campo elettromagnetico, sia con analizzatori di spettro.

Art. 35 ter – Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali è possibile svolgere attività di distribuzione carburanti (D. Lgs. 11.02.1998 n° 32)

Le aree individuate dal P.R.G. come "idonee per installazione impianti distribuzione carburanti". Sono destinate ad usi agricoli e l'attuale individuazione non esclude la possibilità edificatoria delle stesse a fini agricoli, residenziali e, comunque, connessi all'attività rurale.

In tali zone, ai sensi dell'art. 23 del Piano Regionale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione Carburanti approvato con D.C.R. n. 3 del 18.02.1998, è ammessa la realizzazione di impianti stradali di carburanti con le relative attrezzature ed accessori così come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 33 del 28.06.1988 e con le limitazioni e prescrizioni di cui al 3° comma del presente articolo

Relativamente alla costruzione e adeguamento degli impianti di cui al 1° comma:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Lotto minimo | L'edificazione si attuerà su terreni che consentano una superficie di servizio di almeno mq. 2500 |
| Altezza | Non si potrà superare l'altezza di ml. 7,5 |
| Distanze dai confini | La distanza dai confini non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio e comunque con un minimo di ml. 5 |
| Distanza tra fabbricati | La distanza minima tra fabbricati non potrà essere inferiore a 10 ml. Sono escluse da tali prescrizioni le eventuali pensiline poste a protezione delle colonnine di erogazione carburante. |
| Distanze dalle strade | La distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a ml. 10 |
| Dimensione fronte strada | Il fronte strada dovrà avere una dimensione compresa tra i 40 e i 60 ml. |
| Distanza tra gli impianti: | Nella realizzazione degli impianti previsto dalle presenti norme dovrà essere osservata la distanza minima di ml. 1.000. Ai sensi dell'art. 8 del Piano Regionale di cui al comma 2°, sono ammesse deroghe a tale distanza nella misura massima del 10%. |
| Superficie coperta: | Tutti gli impianti, manufatti o costruzioni concorrono alla formazione della superficie coperta. Essa non potrà essere inferiore al 10% ne superiore al 30% della superficie di servizio. |
| Attività insediabili | In tali zone saranno ammesse stazioni di rifornimento e stazioni di servizio come definite dal punto c) dell'art. 6 del |

Piano Regionale nonché eventuali attività connesse, quali rivendite di giornali e riviste, pubblici esercizi di somministrazioni di alimenti e bevande di cui all'art. 5 lett. b) Legge 287/1991, anche in deroga ai piani di settore.

Parcheggi All'interno della superficie di servizio dovranno essere ricavati posti auto nella misura minima del 5% della superficie stessa. L'eventuale presenza di attività connesse quali rivendite di giornali e riviste, pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 5 lett. b) Legge 287/1991, comporterà il ricavo, in aggiunta alla superficie di servizio di un'area libera almeno pari al 5% della superficie di servizio e comunque non inferiore a quanto previsto all'art. 23 comma 2° del Piano Regionale.

Tipologia Le tipologie e le caratteristiche architettoniche dei fabbricati saranno valutati secondo criteri di ornato e decoro dalla Commissione Comunale per l'Edilizia.

La concessione edilizia per l'installazione di un impianto stradale di distribuzione carburanti potrà essere rilasciata anche in tempi diversi rispetto all'autorizzazione all'apertura.

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere corredata della documentazione necessaria prevista dalla normativa edilizia e va presentata al protocollo del Comune che provvederà a trasmetterla agli uffici competenti.

Qualora la domanda di autorizzazione e quella di concessione siano presentate contestualmente, gli uffici competenti stabiliranno di comune accordo i tempi necessari per il rilascio dell'autorizzazione e della concessione edilizia che verranno rilasciate nello stesso momento o, comunicando al richiedente il Responsabile unico del Procedimento ai sensi delle L. 241/1990.

Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo in relazione alla definizione degli elementi geometrici e/o altre definizioni particolari, si rimanda al vigente Regolamento Edilizio e alle presenti Norme Tecniche di Attuazione nonché all'art. 3 della L. R. n. 33 del 28.06.1988 e al Codice della Strada.

Art. 36 - Interventi su costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto

Per le costruzioni esistenti entro le fasce di rispetto delle strade, dei corsi d'acqua, dei cimiteri e degli impianti tecnologici; possono essere oggetto di interventi edilizi quali: il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione ai fini di riorganizzazione funzionale, risanamento igienico e variazione di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni di zona.

Negli altri casi valgono le disposizioni di legge vigenti.

Art. 36 bis – Fasce di rispetto da elettrodotti

Negli elaborati di P.R.G. sono individuati i tracciati d'alta tensione esistenti che determinano una fascia di rispetto di:

- ml. 100 dall'asse della linea per tensione nominale 380 KV;
- ml. 70 dall'asse della linea per tensione nominale 220 KV;
- ml. 50 dall'asse della linea per tensione nominale 132 KV,

ai sensi della L.R. 03.06.1993 n. 27 e successive modificazioni ed integrazioni, e come prescritto nel D.G.R. 11.04.2000 n. 1526.

All'interno di tali fasce di rispetto non è consentita l'edificabilità di nuove abitazioni e di altri edifici destinati ad attività che richiedono la permanenza abituale e prolungata di persone (per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere).

Art. 37 - Edifici da tutelare in area diversa dal centro storico e zone agricole

Per gli edifici esistenti da tutelare, contrassegnati in planimetria con un grado di vincolo, in aree diverse dal centro storico e le zone agricole, valgono le norme di zona specificate.

Gli interventi sull'edificio esistente sono quelli previsti dal grado di vincolo di cui al precedente art. 12.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 38 - Concessioni rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme

L'entrata in vigore delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio.

Il Sindaco ha l'obbligo di notificare al titolare della concessione, la decadenza della concessione medesima.

Le varianti in corso d'opera relative a concessioni rilasciate, e i cui lavori sono iniziati prima della adozione delle presenti norme, sono concesse, fino alla approvazione delle norme medesime, nel rispetto delle norme in vigore al momento del rilascio della concessione principale.

Art. 39 - Norme abrogate

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del P.R.G. sono abrogate.

Art. 40 - Autorimesse

In tutte le zone territoriali omogenee previste dal P.R.G. con esclusione delle seguenti aree: A, Centro Storico; D2, commerciale; F, attrezzature pubbliche, verde e parcheggio pubblico e privato; E1, E2, agricole, in deroga agli indici di utilizzazione vigenti, e su parere conforme della Commissione Comunale Edilizia che dovrà valutare i singoli progetti con speciale riguardo al loro inserimento nel contesto urbano esistente, è consentita la costruzione per un sola volta di una autorimessa per ogni alloggio utilizzato per residenza stabile.

L'autorimessa dovrà osservare i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- altezza interna massima 2,40 m e minima 2,10 m;
- altezza massima delle fronti 2,80 m;
- superficie utile minima (escluse le murature) 9,00 mq;
- superficie utile massima 20,00 mq;
- distanza dai confini 1,50 m;
- distanza dai fabbricati: in aderenza; 3,00 m tra pareti che per la parte che si fronteggiano non sono finestrate; in conformità alle norme di attuazione in tutti gli altri casi;
- distanza dalle strade: 5,00 m; sono ammesse distanze inferiori a condizione che il fabbricato non sopravanzi verso il fronte stradale (nel solo caso in cui l'autorimessa viene realizzata in aderenza a fabbricati esistenti). Possono inoltre essere prescritte distanze superiori o inferiori a quelle previste nel caso sia necessario rispettare l'allineamento con edifici preesistenti.

Tipologia: la tipologia e i materiali da costruzione dovranno essere in armonia con le caratteristiche del fabbricato principale e dei vicini, e compatibili con l'assetto urbano in atto.

Salvo particolari esigenze la copertura dovrà uniformarsi a quella del fabbricato principale, gli intonaci dovranno essere del tipo rustico o a cemento liscio e a tinteggiatura chiara.

Sono esclusi tutti i manufatti in lamiera e similari.

E' consentito l'accorpamento in un unico blocco per le proprietà confinanti; in questo specifico caso tutte le rifiniture dovranno essere identiche.

Il manufatto dovrà possibilmente essere addossato all'edificio, cui funzionalmente si accede.

L'autorimessa dovrà essere funzionale al fabbricato principale già esistente e che ne è sprovvisto e la cui autorizzazione edificatoria sia stata rilasciata prima dell'approvazione del P.R.G. comunale (27.06.1984).

Art. 41 - Interventi per adeguamenti igienici

In tutte le zone territoriali omogenee nel caso di comprovate necessità igieniche e abitative di fabbricati inadeguati ai bisogni del nucleo familiare, il Sindaco consente, su parere conforme della Commissione Edilizia che dovrà valutare i singoli progetti con speciale riguardo al loro inserimento nel contesto urbano e alla loro compatibilità con le previsioni dei piani urbanistici attuativi vigenti o in elaborazione, per una sola volta un ampliamento anche in eccedenza alle norme di zona nella misura massima del 15% della superficie utile esistente di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 40 mq.

Art. 42 - Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali per il rilascio di concessioni che riguardino edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

Il Sindaco può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'interno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

Art. 43 - Sanzioni

Per le contravvenzioni alle presenti norme si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.