

# INDICE

Legenda delle abbreviazioni pag. 1

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I Descrizione del P.R.G.**

Art. 1 -Applicazione del P.R.G. pag. 3  
Art. 2 -Elaborati del P.R.G. pag. 4

### **CAPO II Strumenti di Attuazione**

Art. 3 -Modalità di attuazione del P.R.G. pag. 6  
Art. 4 -Interventi urbanistici attuativi pag. 7  
Art. 5 -Intervento edilizio diretto pag. 8

### **CAPO III Modalità dei Piani Attuativi**

Art. 6 -Piano Particolareggiato esecutivo pag. 9  
Art. 7 -Piano di Lottizzazione convenzionato pag. 11  
Art. 8 -Piano di Lottizzazione d'ufficio pag. 14  
Art. 9 -Piano di Recupero pag. 15

### **CAPO IV Modalità dell'intervento edilizio diretto**

Art. 10 -Concessione ad edificare pag. 16  
Art. 11 -Certificato di abitabilità o agibilità pag. 17

### **CAPO V Parametri urbanistici**

Art. 12 -Indici urbanistici pag. 18  
Art. 13 -Parametri edilizi pag. 21  
Art. 14 -Dotazione di spazi pubblici nelle zone  
a soggette I.U.A. pag. 24  
Art. 15 -Parcheggi pag. 25

## **TITOLO II ZONIZZAZIONE**

### **CAPO VI Coordinamento urbanistico**

Art. 16 -Definizione della disciplina urbanistica pag. 27  
Art. 17 -Zone territoriali omogenee pag. 28

## **CAPO VII    Zone residenziali**

Art.	18	-Norme generali	pag. 30
Art.	19	-Zona "A" residenziale	pag. 32
Art.	20	-Zone B1-B2-B3 residenziali di completamento	pag. 38
		Norme comuni	pag. 39
Art.	21	-Zona B1 semintensiva	pag. 40
Art.	22	-Zona B2 intensiva	pag. 42
Art.	23	-Zona B3 residenziale - commerciale	pag. 44
Art.	24	-Zona C1-C2 residenziali di espansione	
		Norme comuni	pag. 46
Art.	25	-Zone C2a semintensive	pag. 47
Art.	25 BIS	-Ambito sottoposto al Piano Particolareggiato del centro di Villaganzerla	pag.49
Art.	26	-Zone C2b intensive	pag. 51

## **CAPO VIII    Zone produttive**

Art.	27	-Zone "D" produttive artigianali, industriali	
		Norme comuni	pag. 52
Art.	28	-Zona D1a zone artigianali medio-industriali di completamento	pag. 53
Art.	29	-Zone artigianali medio-industriali di espansione D1b	pag. 55
Art.	30	-Zona D5 a deposito per attività produttive	pag. 56

## **CAPO IX**

Art.	31	-Edificazione in zona rurale	pag. 57
Art.	32	-Zona agricola E1	pag. 60
Art.	33	-Zona agricola E2a	pag. 63
Art.	34	-Zona agricola E2b	pag. 65
Art.	35	-Zona agricola E2c	pag. 67
Art.	36	-Zone agricole E3	pag.70
Art.	37	-Zona agricola E4	pag. 72

## **CAPO X    Zone F ad uso pubblico e di interesse generale zone vincolate e di rispetto**

Art.	38	-Norme generali	pag. 75
Art.	39	-Zona F1- (F1a-F1b) - attrezzature pubbliche e di uso pubblico	pag. 76
Art.	40	-Zona F2- aree attrezzate a parco, gioco e sport	pag. 78
Art.	41	-Zone vincolate	pag. 79
Art.	42	-Rispetto stradale, fluviale, idraulico,cimiteriale	pag. 81

### **TITOLO III                    PRESCRIZIONI VARIE**

#### **CAPO XI**

- |         |  |         |
|---------|--|---------|
| Art. 43 | -Edifici in contrasto con le destinazioni del P.R.G. | pag. 84 |
| Art. 44 | -Edifici esistenti in zone per la viabilità          | pag. 85 |

#### **CAPO XII**

- |         |                                    |         |
|---------|------------------------------------|---------|
| Art. 45 | -Costruzioni interrato             | pag. 86 |
| Art. 46 | -Attività di cava                  | pag. 87 |
| Art. 47 | -Distacchi particolari             | pag. 87 |
| Art. 48 | -Tutela dell'ambiente              | pag. 87 |
| Art. 49 | -Pozzi                             | pag. 88 |
| Art. 50 | -Norme antinquinamento idrico      | pag. 89 |
| Art. 51 | -Norme antinquinamento atmosferico | pag. 90 |

#### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

- |         |           |         |
|---------|-----------|---------|
| Art. 52 | -Deroghe  | pag. 91 |
| Art. 53 | -Sanzioni | pag. 91 |

## LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI

I.E.D.	Intervento Edilizio Diretto
I.U.A.	Intervento Urbanistico Attuativo
P.E.E.P.	Piano Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	Piano insediamenti Produttivi
P.L.C.	Piano di Lottizzazione Convenzionata
P.L.U.	Piano di Lottizzazione d'Ufficio
P.R.I.pu.	Piano di Recupero di iniziativa pubblica
P.R.I.pr.	Piano di Recupero di iniziativa privata
P.A.C.	Piano Attuativo Convenzionato
Dc	Distanza confini (ml.)
Df	Distanza fabbricati (ml.)
Ds	Distanza strade (ml.)
H	Altezza del fabbricato (ml.)
If	Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq.)
It	Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq.)
S1	Superficie opere urbanizzazione primaria
S2	Superficie opere urbanizzazione secondaria (mc/mq.)
Sc	Superficie coperta (mq.) - Rapporto di copertura fondiario
Sf	Superficie fondiaria (mq.)
St	Superficie territoriale (mq.)
Su	Superficie utile lorda (mq.)
V	Volume del fabbricato (mc.)

---

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

---

## **CAPO I**

### DESCRIZIONE DEL P.R.G.

#### ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

- 1 - Il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.
- 2 - Le attività comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti Comunali.
- 3 - Dall'entrata in vigore del P.R.G cessa di avere efficacia ogni diversa prescrizione di norme tecniche d'Attuazione e di Elaborati Grafici.
- 4 - Conservano la loro efficacia i Piani Attuativi già approvati e convenzionati.

## ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

### ELABORATI DI PROGETTO

N. Tav. Denominazione

13.1.a P.R.G. intero territorio comunale scala 1:5000

13.1.b P.R.G. intero territorio comunale scala 1:2000

13.1.c P.R.G. zottozone E4 scala 1:1000

13.2.a Reti tecnologiche scala 1:5000

13.2.b Reti tecnologiche scala 1:5000

13.3. P.R.G. zone significative scala 1:2000

14 P.R.G. verifica del dimensionamento

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- REGOLAMENTO EDILIZIO

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### ELABORATI DI INDAGINE

- Relazione Geologica

- Relazione Agronomica

N. progr. N. tav. Denominazione

1 1.1 ambiti amministrativi sovracomunali in scala 1:25000

2 1.2 ambiti amministrativi comunali in scala 1:10000

3 2 analisi storica dell'insediamento in scala 1:10000

4 4 mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti in scala  
1:10000

5 5 pianificazione e programmazione comunali in atto in scala 1:5000

6 6.1 destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato in scala 1:5000

7 6.2.a classi di età degli edifici residenziali in scala 1:5000

8 6.2.b numero dei piani degli edifici residenziali in scala 1:5000

9 6.2.c tipologie degli edifici residenziali in scala 1:5000

10 6.2.d distribuzione territoriale degli alloggi in scala 1:5000

11/1 6.3a attività ed attrezzature primarie in scala 1:5000

11/2 6.3b carta delle aziende agricole e delle strutture primarie in scala 1:5000

12 6.4 attività ed attrezzature secondarie in scala 1:5000

3	6.5	attività ed attrezzature terziarie in scala 1:5000
14	7	infrastrutture di collegamento in scala 1:10000
15	8.a	opere di urbanizzazione - infrastrutture tecnologiche a rete in scala 1:10000
16	8.b	opere di urbanizzazione - infrastrutture tecnologiche a rete in scala 1:10000
17	9	opere di urbanizzazione - servizi ed impianti di interesse comune in scala 1:10000
18	10.1/7	carta geomorfologica dei dissesti delle zone pericolose, delle opere di difesa in scala 1:10000
19	10.2	carta geolitologica in scala 1:10000
20	10.3	carta della classificazione agronomica dei terreni in scala 1:10000
21	10.4	carta idrogeologica in scala 1:10000
22	10.5	carta delle colture intensive e di pregio in scala 1:10000
23	10.6	carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio rurale in scala 1:10000
24	10.7	carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole in scala 1:10000
25	10.8	carta del paesaggio agrario delle aziende agricole in scala 1:5000
26	10.9	carta delle penalità ai fini edificatori in scala 1:10000
27	11	vincoli e servitù in scala 1:5000
28	12	beni culturali in scala 1:10000

#### ALLEGATI:

- 1 Popolazione residenziale per sesso e classi di età
- 2 Popolazione residenziale per età, luogo di nascita e sesso
- 3 Residenti al 1981 con 19 anni e più secondo il settore la condizione al 1976 e al 1981 ed il sesso
- 4 Abitazioni occupate, occupanti ed abitazioni non occupate secondo il titolo di godimento, la dotazione di servizi e l'epoca di costruzione
- 6 Abitazioni secondo il numero di occupanti ed il numero di stanze
- 7 Popolazione residente attiva e non attiva per sesso, ramo di attività economica posizione nella professione e condizione non professionale

- 8 Unità locali ed addetti per ramo di attività economica e classe di dimensioni
- 9 Popolazione residente pendolare che studia o lavora,  
per mezzo di trasporto e tempo impiegato per spostarsi.
- 10 Famiglie secondo il numero dei componenti

SCHEDE:

- C Consistenza patrimonio immobiliare attività produttive secondarie
- D Consistenza patrimonio immobiliare attività commerciali direzionali
- F Consistenza patrimonio immobiliare attività produttive primarie
- G Servizi pubblici ed attrezzature di interesse comune.

**CAPO II**

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- 1 - Il P.R.G. si attua mediante I.U.A. (Interventi Urbanistici Attuativi) o I.E.D. (Interventi Edilizi Diretti).

#### ART. 4 - INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1)- L'intervento Urbanistico Attuativo si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale indicate nelle tavole di P.R.G. e nelle norme, e richiede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.R.G. e l'intervento edilizio. L'I.U.A. può essere di iniziativa del Comune o dei privati.

2)- Gli I.U.A. di iniziativa comunale sono:

a) Piano Particolareggiato di Esecuzione, di cui all'Art. 13 della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 (P.P.).

b) Piano di aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, si cui alla legge 18 Aprile 1962, n. 167 (P.E.E.P.).

c) Piano delle aree che destinate agli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 (P.I.P.).

d) Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'Art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

3)- Gli I.U.A. di iniziativa privata sono:

a) Piano di lottizzazione Convenzionato (P.L.C.) anche d'ufficio, di cui all'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

b) Piano di recupero di iniziativa privata, di cui all'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 (P.R.I.pr.).

Gli ambiti di intervento possono venir modificati ai sensi dell'Art. 15 ed art. 16 della Legge 2 maggio 1980, n. 40.

4) - P.A.C. (Piano attuativo convenzionato) sono:

piani di lottizzazione già approvati dalle competenti autorità locali e regionali; già convenzionati ed in corso di realizzazione.

E' fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 61/85.

ART. 5 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

- 1)- In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto l'I.U.A., il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (I.E.D.).  
In sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, possono essere prescritte particolari disposizioni per la realizzazione delle recinzioni.

## CAPO III

### MODALITA' DEI PIANI ATTUATIVI

#### ART. 6 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.)

1)- Il Piano Particolareggiato é lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee; la sua delimitazione é prevista dal Piano Regolatore Generale e deve risultare come una composizione edilizia armoniosamente inserita nell'ambiente, definita mediante planivolumetria. Il piano particolareggiato é formato da:

1 - una cartografia in scala 1:500 riproducente lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultano fra l'altro:

- a) il rilievo di verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
- b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
- c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
- d) la viabilità con la relativa toponomastica;
- e) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1989, e 29 giugno 1939, n. 1047, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
- f) altri eventuali vincoli;

2 - una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali;

3- una cartografia di progetto in scala 1:500 riproducente dell'intervento e contenente inoltre:

- a) le indicazioni del Piano Urbanistico Generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
- b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con indicazione dei principali dati altimetrici;

- c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altro infrastruttura necessaria alla destinazione dello insediamento;
  - d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli;
  - e) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - f) il progetto plani-volumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
  - g) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
  - h) le distanze tra i fabbricati a precisazione ed integrazione delle disposizioni di cui all'Art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
  - i) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
- 4 - un elenco catastale della proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- 5 - le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo alle:
- a) parti del territorio o totalmente o parzialmente edificate;
  - b) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;
- 6 - una relazione illustrativa contenente fra l'altro l'indicazione di massima delle spese occorrenti dei mezzi per farvi fronte, e dei termini previsti per l'attuazione del piano.
- 7 - le direttive per la progettazione dei P.P. devono essere sottoposte a parere consultivo della Commissione per il territorio o Commissione Edilizia e Ornato.
- 8 - in mancanza di P.P. sono ammesse solo le opere previste dall'art. 31 - lett. a - b - della legge 5 agosto 1978, n. 457.
- E' in ogni caso fatto salvo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 61/85.

ART. 7 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO (P.L.C.)

1) - Il P.L.C. deve interessare la superficie indicata nelle tavole di P.R.G. (agli allegati 13-n). In detti allegati sono perimetrare le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali artigianali ed assimilabili per i quali é necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, o il potenziamento di quelli esistenti.

Il P.L.C. deve organicamente inquadarsi nel disegno del P.R.G. verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del P.R.G. suddetto.

A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che, nelle fasi di attuazione, non si verifichino squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

2) - I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni del P.R.G.
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente definita mediante planivolumetria;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di metri 6,00 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 Km./h.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 15 per le zone residenziali e non inferiore a ml. 35 per le zone produttive.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non é 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 viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere 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 isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorra, piste di accelerazione e decelerazione.

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

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato numero di parcheggi (art. 5, punto 2 del D.M. LL.PP. 1444/1968) deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2,0; devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G..

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole d'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto d) del presente articolo

devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

- 3) - Nell'ambito di ogni area soggetta a lottizzazione, fermo restando l'impegno all'attuazione complessiva, anche a mezzo di lottizzazione d'ufficio, è possibile la lottizzazione anche per frazioni che, in rapporto all'ampiezza totale dell'area, consentano la progettazione di insediamenti organici.

Tali stralci dovranno essere integrate alla viabilità esistente, comprensive della quota parte di standards; evitando relitti inutilizzabili. In tal caso il Comune deve approvare preventivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, soggetta a mero controllo di legittimità, uno studio generale di massima che comprenda tutta l'area.

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

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 16, 2° comma, L.R. 61/85.

- 4) - La procedura è prevista nell'articolo 20 e seguenti del Regolamento Edilizio.

ART. 8 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO (P.L.U.)

Per il Piano di Lottizzazione di ufficio si applica la normativa dell'art. 61 della L.R. 61/85.

ART. 9 - PIANO DI RECUPERO (P.R.)

Il Piano di Recupero di cui alla Legge 5 Agosto 1978 n. 457, è lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 di detta legge, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica viene formato e approvato ai sensi degli art. 15, 52 della L.R. 61/85.

Il Piano di Recupero di iniziativa privata viene formato e approvato ai sensi degli art. 15, 60 della L.R. 61/85.

Il P.R. é formato da tutti gli elaborati cartografici necessari in rapporto alle sue dimensioni tra quelli previsti dall'art. 12 della L.R. 61/85 nonchè, quando si tratta di Piano di Recupero di iniziativa privata, dalla convenzione di cui all'art. 63 della stessa L.R. 61/85.

## **CAPO IV**

MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

### **ART. 10 - CONCESSIONE AD EDIFICARE**

- 1) - Nei casi in cui non ricorra l'obbligo del P.A. il Sindaco può autorizzare, mediante semplice concessione, l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).

ART. 11 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

- 1) - Per poter utilizzare i fabbricati, situati nel territorio comunale sono prescritti:
    - a) il certificato di abitabilità, che concerne unità immobiliari a destinazione produttiva residenziale.
    - b) il certificato di agibilità, che concerne unità immobiliari a destinazione produttiva.
  - 2) - Detto certificato può essere rilasciato solo dove sussistano i presupposti prescritti dallo art. 221 R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e qualora risultino rispettati gli impegni assunti con la concessione ad edificare, salvo che non sia stato deciso dal Sindaco di applicare la sanzione pecuniaria prevista dalle vigenti leggi (art. 33 del Regolamento Edilizio).
  - 3) - Il Sindaco, entro 60 giorni dalla richiesta del certificato di agibilità, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con la indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione prefiggendo un termine non inferiore a 30 giorni e non superiore a 60 giorni per l'esecuzione.  
Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 30 giorni diniego motivato.
  - 4) - Nel contratto di compravendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di certificato di abitabilità o agibilità.
- E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 90 della L.R. 61/85, e successive modificazioni.

## CAPO V

### PARAMETRI URBANISTICI

#### ART. 12 - INDICI URBANISTICI

- 1) - Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in caso di I.U.A..  
Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di I.E.D..
  
- 2) - Superficie territoriale (St)  
Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di I.U.A., comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
  
- 3) - Superficie fondiaria (Sf)  
Per superficie fondiaria deve intendersi una area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di I.E.D., corrispondente al lotto edificabile.  
La Sf é misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito ed eventuali aree a standard.  
All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.  
Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore della variante di P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici previsti.  
Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.  
La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore della variante di P.R.G., deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

4)- Superficie delle opere di urbanizzazione primaria (S 1)

Per superficie delle opere di urbanizzazione primaria devono intendersi le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione della energia elettrica, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) verde di P.D.L..

5) - Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (S 2)

Per superficie per le opere di urbanizzazione secondaria devono intendersi le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole d'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature collettive (centri civili, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, recreative, commerciali, ecc.);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

6) - Indice di fabbricabilità territoriali (It)

Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St).

7) - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

- 8) - Gli indici sopra riportati possono essere generali, comprensivi cioè di tutte le destinazioni d'uso ammesse nella zona, oppure parziali, relativi a singole destinazioni d'uso.

## ART. 13 - PARAMETRI EDILIZI

### 1) - Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti indicate fuori terra, considerate in riferimento alla superficie del lotto edificabile.

non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti e le logge, senza soprastanti corpi chiusi, per la parte in rientro o sporgenza fino a ml. 1,50, gli sporti di coperture per la parte a sbalzo inferiore a ml. 1,50 e le scale aperte a rampa unica, larghe fino a ml. 1,50.

### 2) - Altezza del fabbricato (H)

Per altezza del fabbricato deve intendersi la altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di campagna originario all'intradosso dell'ultimo solaio praticabile, o alla linea di gronda se più alta.

Qualora il terreno e la strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza é riferita al punto più basso del terreno interessato alla costruzione.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso;

Altezza delle fronti: é altezza determinata al punto precedente, aumentata dalla eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;

### 3) - Volume del fabbricato (V)

Il volume del fabbricato é il volume del solido emergente dal terreno ad eccezione delle logge rientranti non più di ml. 1,20 e dei volumi tecnici.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisione, di parafulmine, di ventilazione, ecc.)

che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volume tecnici" il volume del sotto tetto, se non é praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione

dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

- 4) - Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo.
- 5) - Numero dei piani: é il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.
- 6) - Distanza delle strade: é la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti.
- 7) - Distanza dai confini: é la distanza minima, misurata in proiezione della superficie coperta dai confini di proprietà.
- 8) - Distacco tra fabbricati: é la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo. La normativa riguardante i distacchi dai confini e dai fabbricati non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.
- 9) - E' ammessa la costruzione in aderenza con il fabbricato confinante: in tali casi é altresì consentito superare i limiti di altezza del fabbricato preesistente senza obbligo di osservare la distanza dal confine.  
Le distanze da confini, fabbricati e strade previste nelle presenti norme possono essere variate con strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.
- 10) - Destinazione d'uso: é la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazioni d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
- b) attività produttive;
- c) agricoltura;

d) attività terziarie e servizi.

Superficie fondiaria corrispondente

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.R.G. la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici di zona.

Per detti volumi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprenda la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore 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. 14 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE  
A I.U.A.

1) - Le dotazioni minime di spazi pubblici da ricavarsi nelle zone soggette a I.U.A., sono definite dalla vigente normativa.

Rispetto al piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita.

La posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verde, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area d'intervento può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal P.R.G. ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione.

E' in ogni caso fatto salvo quanto previsto dall'art. 11, ultimo comma, della L.R. 61/85.

I contributi di urbanizzazione secondaria, saranno versati nel conto previsto dall'art. 12 della legge 28/01/1977 n. 10 ed utilizzati secondo le vigenti disposizioni di legge.

2) - Per quanto riguarda la dotazione minima degli spazi pubblici da ricavarsi nel Piano Particolareggiato del centro di Villaganzerla (P.P.1), devono essere garantite le superfici previste dall'articolo 25 bis delle presenti norme di attuazione.

**ART. 15 - PARCHEGGI**

A completamento di quanto indicato al precedente articolo per i parcheggi pubblici, resta obbligatorio in tutte le nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzioni, predisporre parcheggi ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/1967 e Legge 24 Marzo 1989 n. 122.

---

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

---

## CAPO VI

### COORDINAMENTO URBANISTICO

#### ART. 16 - DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

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

## ART. 17 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

### - ZONA "A" :

residenziale di degrado, interessate da agglomerati urbani e periferici che rivestono caratteristiche di vetusità, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;

### - ZONE "B":

totalmente o parzialmente edificate, diverse dall zona "A".

Si suddividono in:

- 1) zone residenziali B1 semintensive;
- 2) zone residenziali B2 intensive;
- 3) zona B3 residenziali-commerciali.

### - ZONE "C":

destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate, e che risultino prive di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si suddividono in: C2a e C2b.

Gli interventi consentiti per il ridisegno urbanistico del centro di Villaganzerla sono soggetti a Piano Particolareggiato.

### - ZONE "D":

Destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali ed artigianali e commerciali.

Si suddividono in:

- D1a = zone artigianali medio industriali di completamento.
- D1b = zone artigianali di espansione.
- D5 = zone a deposito per attività produttive.

### - ZONE "E":

Destinate a zone agricole.

Si suddividono in:

E1-E2a-E2b-E2c-E3-E4

### - ZONE "F":

Di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Si suddividono in:

F1 = attrezzature pubbliche e di uso pubblico che si distinguono in:

F1a= aree per istruzione;

F1b= aree per attrezzature di interesse comune.

F2 = aree attrezzate a parco, gioco e sport.

## CAPO VII

### ZONE RESIDENZIALI

#### ART. 18 - NORME GENERALI

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammessi:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati, escluse merci all'ingrosso;
- laboratori artigianali con attività di servizio; i cui impianti non producano rumori od odori molesti;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri, ed altri luoghi di svago, nonché insediamenti comunque diversi da quelli esclusi nell'elenco di cui a seguito;
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano compatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

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

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Per ogni fabbricato, o complessi di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggi di autoveicoli, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. in appositi

spazi ricavati dall'aperto o sotto i fabbricati (Legge 765/1967) e successiva Legge 122/89.

Inoltre debbano essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali, nella misura di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

I suddetti spazi per parcheggio dovranno essere dettagliatamente indicati negli elaborati grafici di progetto degli edifici.

## ART. 19 - ZONA "A" RESIDENZIALE

In tale zona il P.R.G. prevede la salvaguardia fisica-morfologica relativa all'aspetto architettonico ambientale e la salvaguardia funzionale, relativa alla destinazione d'uso per gli edifici di particolare pregio architettonico ed ambientale.

Le aree comprese in tale zona sono considerate "Zone di recupero" per le condizioni di degrado edilizio e urbanistico. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero (P.R. i pu; P.R. i pr o P.P.).

Tale piano dovrà prevedere una normativa specifica che dovrà rispettare le seguenti indicazioni generali:

1) - Presentazione elaborati previsti dall'art. 9 della presente normativa.

2) - Categorie di intervento:

- restauro e risanamento conservativo per edifici con caratteristiche architettoniche o ambientali. Modalità indicate nel punto 3;
- ristrutturazione secondo le modalità previste al punto 4;
- demolizioni secondo le modalità previste al punto 8;
- ampliamento secondo le modalità previste al punto 6;
- sopraelevazione secondo le modalità previste al punto 5;
- nuove costruzioni secondo le modalità previste al punto 7.

3) - Restauro e risanamento conservativo in conformità all'art. 31 della legge 05/08/1978 n. 457.

Sono tali gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento ed il rinnovo degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

Debbano inoltre essere rispettate tutte le aperture esistenti.

4) - Ristrutturazione

Sono gli elementi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

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

Gli interventi saranno sottoposti a limitazioni e specificazioni contraddistinte nelle planimetrie di progetto.

a) conservazione dell'involucro esterno e ristrutturazione interna con possibilità di cambio di destinazione e adeguamento igienico. Per questi edifici sarà possibile la demolizione dei solai e delle pareti interne. Sarà ammesso, il cambio di destinazione d'uso. Dovranno essere conservate le facciate esterne e gli andamenti dei tetti. Le aperture originarie di particolare valore architettonico dovranno essere conservate eliminando se necessario quelle di più recente costruzione. Dovranno essere usati materiali che non contrastino con quelli originari;

b) demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici soggetti al presente articolo, privi di qualsiasi valore storico - ambientale e di elementi caratteristici, è ammessa la demolizione e la ricostruzione, mantenendo inalterata la superficie coperta e la perimetrazione dell'edificio nonché la volumetria. L'autorizzazione per la demolizione e la ricostruzione dovrà essere oggetto di un'unica concessione edilizia. La demolizione e ricostruzione potrà riguardare gli edifici per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione anche parziale. L'andamento delle falde dovrà uniformarsi con quelle dei fabbricati adiacenti.

5) - Sopraelevazione

Le sopraelevazioni dovranno essere evidenziate nelle tavole di progetto. Nei casi in cui l'altezza massima fissata in progetto sia pari a quella dell'edificio contiguo, significa che tale altezza non può mai essere superata.

Le pendenze dei tetti degli edifici di cui è ammessa la sopraelevazione devono essere uniformate a quelle degli edifici circostanti significativi dal punto di vista architettonico e/o ambientale.

6) - Ampliamento

Per gli edifici per i quali sarà ammessa la possibilità di ampliamento nei limiti indicati in planimetria con apposito simbolo sarà ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'edificio esistente al fine di una corretta progettazione.

Le altezze dell'ampliamento dovranno essere indicate negli allegati uniformandosi a quella dell'edificio principale.

7) - Nuovi volumi

Le nuove costruzioni evidenziate nella planimetria di progetto, devono strettamente rispettare, la pianta, il numero dei piani ed i riferimenti all'altezza indicati. Le distanze dai confini e tra i fabbricati sono quelle risultanti dalla planimetria stessa di progetto nel rispetto delle norme delle norme del Codice

Civile in materia di costruzioni o nel rispetto della convenzione tra proprietari interessati od in aderenza per i fabbricati previsti sul confine. Per gli edifici di interesse collettivo la conformazione planimetrica e l'altezza potranno tuttavia essere modificate in relazione alle esigenze funzionali risultanti dal progetto esecutivo dell'opera, nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche eventualmente meritevoli di tutela.

8) - Demolizioni

Gli edifici da demolire dovranno essere contrassegnati nella planimetria di progetto e dovranno essere demoliti contestualmente all'esecuzione di un qualsiasi intervento edilizio (restauro, ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, nuovi volumi) nell'unità minima di progettazione di cui fanno parte.

Se tali edifici saranno abitati, il Comune prima del rilascio della Concessione, chiederà al richiedente una impegnativa di demolizione che dovrà avvenire prima del rilascio del certificato di abitabilità.

9) - Altezze minime dei locali.

Le altezze minime dei locali ad uso abitazione nei nuovi fabbricati è fissata in metri 2,70 nel caso di soffitto piano.

Negli interventi su edifici esistenti potrà essere mantenuta l'altezza attuale dei vani già abitati, mentre è fissata in metri 2,40 l'altezza minima per i vani da trasformare ad uso abitazione o per i nuovi vani che vengono ricavati negli edifici esistenti.

Nei locali a soffitto inclinato o in andamento con il coperto tale minimo si riferisce all'altezza media con il punto inferiore almeno pari a metri 1,80.

I sottotetti e le soffitte possano essere trasformate in locali abitabili qualora rispettino detti limiti di altezza.

10)- Cavedi, pozzi luce, chiostrine.

Per il risanamento igienico degli edifici è consentita la realizzazione di cavedi, pozzi luce e chiostrine, con le seguenti dimensioni minime:

- cavedi m. 1,50 x 2,00 ;
- pozzi di luce m. 2,50 x 3,50 ;
- chiostrine m. 3,00 come lato minimo.

I cavedi ed i pozzi di luce dovranno essere ventilati con riscontri d'aria al piano terreno direttamente dall'esterno, oppure devono adottare la ventilazione meccanica con durata minima assicurata 10 ore su 24.

Cavedi, pozzi luce e chiostrine possono ventilare e illuminare solo corridoi, scala, bagni, ingressi e cucine.

11)- Inserimento ascensori e montacarichi

L'installazione di ascensori e montacarichi all'interno degli edifici esistenti potrà venire consentita purché non venga comunque modificata la copertura del fabbricato.

12)- Apertura e modificazione dei fori

L'apertura di nuove finestre é consentita in tutte le facciate (mantenendo le proporzioni dei fori esistenti) con esclusione degli edifici o delle parti di essi rilevanti dal punto di vista architettonico e/o ambientale in cui é ammesso il solo restauro (fatte salve le Norme del Codice Civile).

13)- Materiali da impiegare

Nelle nuove costruzioni e nella trasformazione di quelle esistenti debbono essere impiegati i seguenti materiali da costruzione, salvo possibili deroghe ammesse per le sole nuove costruzioni, e per opere di particolare valore architettonico, da esaminarsi caso per caso:

- per i muri d'ambito: pietra locale a blocchi regolari, muratura in laterizio faccia vista, getti cementizi a faccia vista, intonaci tinteggiati; le tinteggiature devono essere di colore tenue; sono comunque e sempre esclusi rivestimenti plastici, klinker, listelli in cotto;

-per le coperture: coppi rossi di laterizio o tegole tipo coppo, con esclusione di eternit, ondulux, lamiere, asfalto, tegole marsigliesi e di cemento; é prescritto il tetto a falde inclinate;

- serramenti preferibilmente in legno.

- contorni delle finestre in pietra locale del tipo e nelle lavorazioni in uso o finiti con intonaco; non sono ammessi balconi a sbalzo superiori ai 50 cm né parapetti diversi dal ferro lavorato.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo é consentita la sostituzione di elementi strutturali interni; i materiali da usare dovranno essere quelli originali anche se trattati con tecniche più avanzate.

14)- Superfici di usura di strade, piazze, parcheggi.

La superficie di usura di strade, piazze e parcheggi potrà essere pavimentata con emulsione bituminosa e brecciolino ruvido, limitamente alla corsia utile.

15)- Aree scoperte e aree verdi.

Le aree scoperte private devono essere sistemate a giardino od orto; in tali aree non possono essere costruiti edifici, stabiliti o prefabbricati, neppure a carattere accessorio o precario.

Sono vietati gli sbancamenti e le modificazioni dell'andamento naturale del suolo, se non precedute da un progetto quotato delle opere per l'esecuzione, il ripristino e la sistemazione con i relativi tempi di attuazione.

Nelle aree a verde pubblico é consentito l'impianto di nuove specie arboree compatibili con la flora locale nonché il riordino funzionale di percorsi ed attrezzature; le panchine devono impiegare essenze lignee con esclusione di getti di calcestruzzo o di graniglia.

Le nuove piantumazioni sia in aree private che pubbliche, dovranno essere tra le specie elencate nell'allegato e) della relazione.

16)- Conservazione elementi architettonici isolati.

Gli elementi architettonici isolati saranno indicati con apposito simbolo nella planimetria di progetto, quali fontane, pozzi, capitelli, parapetti, murature di cinta o di contenimento, scalinate, ecc., caratteristici dell'ambiente e della storia locali, devono essere conservati.

L'obbligo é esteso anche agli elementi eventualmente non segnati in planimetria.

17)- Ritrovamenti di parti architettoniche.

Nel caso di ritrovamenti di parti architettoniche, aperture, elementi decorativi di particolare pregio e comunque di interesse e valore storico, monumentale e/o ambientale, deve essere fatta denuncia anche al Comune, il quale adotterà tutti i provvedimenti necessari per la loro salvaguardia, fatti salvi gli obblighi di legge ed i poteri della Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici per i reperti di reperti aventi carattere storico, archeologico ed artistico.

18)- Possibilità di uniformare la linea di gronda.

Data una serie continua di edifici, esclusi quelli rilevanti dal punto di vista architettonico e/o ambientale disciplinati dall'art. 5, é prevista la possibilità di uniformare la sporgenza della linea di gronda prendendo come riferimento le sporgenze originali degli edifici di interesse architettonico e/o ambientale.

19)- Destinazioni d'uso

Sia per i nuovi edifici che per quelli esistenti vengono consentite solo le destinazioni d'uso compatibili con quella residenziale (negozi, uffici, piccole attività artigianali, alberghi, esercizi pubblici).

20)- Standard per le destinazioni a carattere terziario.

Nel caso di nuove destinazioni a carattere terziario (commerciale, direzionale, uffici ecc.) dovrà essere garantito il rispetto dell'art. 25 della L.R. 61/85 per quanto concerne il rapporto tra superfici utili e superfici di parcheggio attinenti alla nuova destinazione; qualora ciò sia manifestamente

impossibile, la cessione delle superfici a standard é monetizzata secondo i tabulati vigenti.

21)- Elaborati necessari per presentare la domanda di concessione edilizia.

Ogni domanda di concessione edilizia relativa a progetti di risanamento, restauro, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione o nuova costruzione, dovrà essere corredata dai seguenti elaborati comprendenti l'intera unità minima di progettazione:

- estratto della zona di immediata vicinanza dell'edificio per cui si richiede la concessione; la zona deve comprendere almeno tutti gli edifici confinanti;
- piante, prospetti, sezioni, in scala 1:50 della situazione attuale, quote relative, riferimenti ai materiali attuali;
- dettagli di rilievo con particolari elementi architettonici in scala 1:20;
- piante, prospetti, sezioni in scala 1:50 del progetto con le quote di sistemazione e con i riferimenti ai materiali conservati, sostituiti ed integrativi;
- progetto della sistemazione esterna dell'area con indicazione dei movimenti di terra, delle opere di sostegno, delle essenze arboree esistenti e di cui si progetto l'impianto;
- sovrapposizione del progetto sullo stato di fatto, nella quale siano indicate con appositi simboli le demolizioni e le nuove parti in scala 1:50;
- dettagli di progetto in scala 1:20;
- fotografie dello stato di fatto comprendenti i fabbricati vicini;
- relazione tecnica e descrizione delle opere.

22)- Interventi in fase transitoria

In fase transitoria sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso (art. 31, Legge 05/08/1978 n. 457).

23)- Indice territoriale

L'indice territoriale si desume dal rapporto tra il volume e la superficie territoriale attualmente esistenti.

**ART. 20 - ZONE B1 – B2 – B3 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**  
**NORME COMUNI**

- 1) - Tali zone sono quelle definite dall'art. 17 e in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2) - Il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto (I.E.D.), salvo diversa prescrizione riportata negli allegati di P.R.G.
- 3) - Vengono prescritti i seguenti parametri edificatori:
  - a) dovranno essere conservate le alberature esistenti di pregio e la sistemazione della aree libere dovrà essere rappresentata in appositi grafici da allegare alle tavole di progetto.
  - b) viene favorita la formazione di porticati.
  - c) debbono essere reperiti spazi per parcheggi privati nella misura di mq. 1 per ogni 10 mc. di nuova edificazione residenziale come previsto dalla Legge 122/89 e parcheggi come previsto dalla Legge 765/67 e dall'art. 25 L.R. 61/85.

ART. 21 - ZONA SEMINTENSIVA B1

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, si rimanda a quanto stabilito dal precedente art. 18.

- 1) TIPOLOGIA EDILIZIA: L'edificazione deve essere consequenziale alla tipologia prevalente della zona.  
Pertanto secondo la tipologia prevalente deve essere in linea o isolato.
- 2) INDICE MASSIMO DI FABBRICABILTA' FONDIARIA =If=:  
La densità edilizia fondiaria non può superare i 1,5 mc./mq.
- 3) INDICE MASSIMO DI COPERTURA:  
L'indice di copertura non deve essere superiore al 30%.
- 4) ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO:  
Non viene stabilita un'altezza minima, mentre l'altezza massima non può superare metri 10,00.
- 5) NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA:  
Il numero massimo dei piani fuori terra é tre più lo scantinato.
- 6) MINIMO RAPPORTO DI DISTANZA TRA I FABBRICATI ED ALTEZZA:  
il rapporto tra la distanza dei fabbricati e l'altezza del fabbricato più alto deve essere maggiore o uguale ad uno.
- 7) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA':  
La distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a metà dell'altezza della parete che vi prospetta, con un minimo assoluto di metri 5,00.
- 8) DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE:  
La distanza del fabbricato dal ciglio stradale viene fissata in ml. 5,00 per fabbricati prospicienti su strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; metri 7,50 per i fabbricati prospicienti su strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e ml. 15,00; ml. 10,00 per i fabbricati prospicienti su strade di larghezza superiore a ml. 15,00.  
La larghezza della strada va computata comprendendo i marciapiedi.
- 9) DISTACCO TRA FABBRICATI:  
Il distacco tra i fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10,00 secondo le modalità dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

10) VOLUME MASSIMO DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE  
RISPETTO AL VOLUME DEL FABBRICATO PRINCIPALE:

Il volume delle costruzioni accessorie non potrà superare 1/4 del volume del fabbricato principale, con un'altezza non inferiore a ml. 2,40 e non superiore a ml. 3,50, nel rispetto di tutti gli altri parametri.

11) DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE:

Le superfici scoperte dovranno essere destinate a cortile pavimentato, giardino ed orto.

ART. 22 - ZONA INTENSIVA B2

L'intervento edificatorio dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e criteri.

- 1) DESTINAZIONE:  
Art. 18
- 2) TIPOLOGIA EDILIZIA:  
L'edificio deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona.  
Pertanto secondo la tipologia prevalente deve essere in linea o isolato.
- 3) INDICE MASSIMO DI FABBRICABILITA' FONDIARIA:  
La densità edilizia fondiaria non può superare 2,0 mc./mq.
- 4) INDICE MASSIMO DI COPERTURA:  
L'indice di copertura non deve superare il 35%.
- 5) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI:  
Non viene stabilita un'altezza minima, mentre l'altezza massima non può superare metri 10,00, né l'altezza degli edifici esistenti e circostanti.
- 6) NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA:  
Il numero massimo dei piani fuori terra é tre oltre allo scantinato.
- 7) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:  
La superficie minima del lotto non viene definita.
- 8) MINIMO RAPPORTO DI DISTANZA TRA FABBRICATI ED ALTEZZA:  
Il rapporto tra la distanza dei fabbricati e l'altezza del fabbricato più alto, deve essere maggiore o uguale ad uno.
- 9) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA':  
La distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a metà altezza della parete che vi prospetta, con un minimo assoluto di ml. 5,00.  
E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza o appoggio sul confine, nel rispetto delle norme precedenti.
- 10) DISTANZA DALLE STRADE:  
La distanza del fabbricato dal ciglio stradale viene fissata in ml. 5,00 per i fabbricati prospicienti su strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; ml. 7,50 per i fabbricati prospicienti su strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e 15,00; ml. 10,00 per i fabbricati prospicienti su strade di larghezza superiore a 15,00 ml.  
La larghezza della strada va computata comprendendo i marciapiedi.
- 11) DISTACCO TRA FABBRICATI:  
Non deve essere inferiore a ml. 10,00 secondo el modalità dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

12) VOLUME MASSIMO DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE RISPETTO AL VOLUME DEL FABBRICATO PRINCIPALE:

Il volume delle costruzioni accessorie non potrà superare 1/3 del volume del fabbricato principale, con un'altezza non inferiore a ml. 2,40 e non superiore a ml. 3,50, nel rispetto di tutti gli altri parametri.

13) DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE:

Le superfici scoperte dovranno essere destinate a cortile pavimentato, a giardino od orto.

14) PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Per l'area in zona Villaganzerla perimetrata con segno continuo e contrassegnato con il **n. 3** si prescrive che all'interno di tale perimetro non vadano realizzati nuovi volumi previsti dagli indici di zona, e vadano altresì consentiti solo gli interventi fino al grado di restauro lett. C. art. 31/LS 457/78.

ART. 23 - ZONA B3 RESIDENZIALE - COMMERCIALE

L'intervento edificatorio dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e criteri.

1) DESTINAZIONE:

Art. 18. Sono ammessi altresì le attività commerciali anche su più piani fuori terra, sia al minuto che all'ingrosso.

2) TIPOLOGIA EDILIZIA:

L'edificio deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona. Pertanto deve essere in linea o isolato. Il piano terra deve essere dotato di portico della profondità di ml. 3,00.

3) INDICE MASSIMO DI FABBRICABILITA' FONDIARIA:

La densità edilizia fondiaria non può superare 3,00 mc./mq.

4) INDICE MASSIMO DI COPERTURA:

L'indice di copertura non deve superare il 40%.

5) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI:

Non viene stabilita un'altezza minima, mentre l'altezza massima non può superare metri 10,00.

6) NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA:

IL numero massimo dei piani fuori terra é tre.

7) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:

La superficie minima del lotto viene fissata in mq. 500.

8) MINIMO RAPPORTO DI DISTANZA TRA FABBRICATI ED ALTEZZA:

Il rapporto tra la distanza dei fabbricati e l'altezza del fabbricato più alto, deve essere maggiore o uguale ad uno.

9) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA':

La distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a metà altezza della parete che vi prospetta, con un minimo assoluto di ml. 5,00.

E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza o appoggio sul confine, nel rispetto delle norme precedenti.

10) DISTANZA DALLE STRADE:

In allineamento con gli edifici esistenti se trattasi di edificio in linea non inferiore a ml. 5,00 se trattasi di edifici isolati.

11) DISTACCO TRA FABBRICATI:

Non deve essere inferiore a ml. 10,00.

12) VOLUME MASSIMO DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE RISPETTO AL VOLUME DEL FABBRICATO PRINCIPALE:

Il volume delle costruzioni accessorie non potrà superare 1/5 del volume del fabbricato principale, con un'altezza non inferiore a ml. 2,40 e non superiore a ml. 3,50, nel rispetto di tutti gli altri parametri.

13) DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE:

Le superfici scoperte dovranno essere destinate a parcheggio, aree pedonali e verde. (art. 25 Legge 61/85 e successive modifiche) e Legge 122/89.

14) PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

All'interno dell'area perimetrata con segno continuo e contrassegnata con il **n. 4** si prescrive il mantenimento delle volumetrie attualmente esistenti al fine di non aggravare la situazione lungo la Riviera Berica.

**ART. 24 - ZONE C1 - C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE NORME COMUNI**

1) - Tali zone, destinate a nuovi complessi insediativi, interessano parti del territorio che risultano scarsamente edificate e in cui non esistono opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono ammessi gli insediamenti previsti dall'art. 18.

2) - L'edificazione é subordinata alla esistenza di uno strumento attuativo efficace.

3) - Oltre alle specifiche prescrizioni di zona di cui ai successivi articoli, dovrà essere in ogni caso assicurato il rispetto degli standards minimi prescritti.

4) - In sede di redazione di I.U.A. é prescritto un utilizzo minimo dell'indice di fabbricabilità territoriale pari 75% dello stesso.

5) - Sono escluse le industrie, le attività artigianali moleste, nonché quelle altre attività che, a giudizio del Sindaco, su conforme parere della commissione edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Ai fini dell'edificazione, le parti di territorio nelle quali la stessa é subordinata all'esistenza di una lottizzazione approvata si distinguono in: C2a e C2b.

6) - Gli interventi consentiti per il ridisegno urbanistico del centro di Villaganzerla sono soggetti a Piano Particolareggiato.

ART. 25 - ZONE SEMINTENSIVE C2a

1) - DESTINAZIONE

ART. 18.

2) - TIPOLOGIA EDILIZIA:

L'edificio deve essere del tipo a blocco, a schiera o unifamiliare.

3) - DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE

La densità edilizia territoriale non può superare 1,50 mc./mq.

4) - INDICE DI COPERTURA:

L'indice di copertura non deve superare il 30%.

5) - ALTEZZA DEI FABBRICATI:

L'altezza dei fabbricati non può superare metri 10,00.

6) - NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA:

Il numero massimo dei piani fuori terra é tre più lo scantinato.

7) - MINIMO RAPPORTO DI DISTANZA TRA FABBRICATI ED ALTEZZA:

Il rapporto fra la distanza dei fabbricati e l'altezza deve essere maggiore o uguale ad 1,00.

8) - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA':

La distanza del fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore a metri 5,00.

9) - DISTANZA DALLE STRADE:

In allineamento con il fronte degli edifici esistenti e non inferiore a ml. 10,00 se trattasi di edificio isolato.

10) - DISTACCO TRA FABBRICATI:

Il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10,00.

11- VOLUME MASSIMO DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE RISPETTO AL VOLUME DEL FABBRICATO PRINCIPALE:

Il volume delle costruzioni accessorie non potrà superare 1/5 del volume del fabbricato principale, con un'altezza non inferiore a ml. 2,40 e non superare a ml. 3,50 nel rispetto di tutti gli altri parametri.

Le dette costruzioni devono essere unite al fabbricato principale ed architettonicamente composte con lo stesso.

12- DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE:

Le superfici scoperte dovranno essere destinate a cortile pavimentato, giardino ed orto alberati.

13- PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Per l'area soggetta a P.L.C. contrassegnata con il **n. 1** in zona Villaganzerla si prescrive la collocazione delle aree e servizi lungo il lato verso le zone già edificate a separazione delle fatiscenti realtà edilizie adiacenti.

- Nell'area soggetta a P.L.C. contrassegnata con il **n. 2** in zona Castegnaro, qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto dalla realizzazione di un sistema completo di regimazione e di sgrondo delle acque superficiali, a causa della situazione topografica locale dove si riscontrano cattive condizioni di drenaggio.

**Si prescrive, altresì, che le aree a verde, standard di P.di L., siano localizzate in adiacenza al verde privato.**

**Per quanto concerne il fabbricato esistente ricompreso all'interno della zona riclassificata a verde privato, sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione interna.**

- Nell'area soggetta a P.L.C. contrassegnata con il **n. 3** in zona
- Ponte di Castegnaro , l'attuazione della zona stessa è subordinata
- al trasferimento degli allevamenti e al rispetto delle distanze
- minime.

#### **14- EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

**In tutte le zone residenziali C2a deve essere garantito a E.R.P. il 20% della volumetria edificabile ; le aree destinate a E.R.P. saranno definite in sede di strumento attuativo.**

**ART. 25 BIS - AMBITO SOTTOPOSTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI VILLAGANZERLA**

Per l'ambito del centro di Villaganzerla individuato con n°2 comparti di progettazione PP1A e PP1B, i quali potranno essere approvati e realizzati insieme o separatamente, valgono i seguenti parametri tecnici ed indirizzi progettuali:

**1) - DESTINAZIONE**

Per quanto riguarda le aree di destinazione pubblica e gli edifici in essa ubicati (edifici scolastici, canonica e chiesa) sono confermate le destinazioni del P.R.G. vigente.

Per quanto riguarda invece gli edifici esistenti lungo via Chiesa, individuati nel comparto PP1B, con destinazione mista residenziale – commerciale – direzionale, sono consentite le destinazioni previste dall'articolo 18, con una volumetria massima in ampliamento di mc 1500.

Per la nuova edificazione ricadente in ZTO C2 speciale, sono consentite le seguenti destinazioni: residenziale, commerciale, direzionale, secondo le volumetrie, comprensive anche degli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, di cui al successivo punto 3.

**2) – TIPOLOGIA EDILIZIA**

Da definirsi in sede di strumento urbanistico attuativo.

**3) – VOLUMETRIA MASSIMA EDIFICABILE**

Oltre alla volumetria esistente è consentita la realizzazione di un volume massimo, come definita dall'art. 118 del Regolamento Edilizio, pari a mc 19.000 così suddivisa:

Residenziale	mc 11.000
Commerciale e direzionale	mc 3.000
Edifici pubblici	mc 5.000

All'interno della volumetria commerciale potranno essere ricavate delle unità con superficie lorda di pavimento non superiore a 500 mq .

Nel volume massimo sopra citato, è compreso anche l'ampliamento degli edifici esistenti inseriti nel comparto PP1B pari a mc 1500.

**4) – ALTEZZA DEI FABBRICATI**

L'altezza dei fabbricati non può superare mt 10,00.

**5) – NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA**

Il numero massimo dei piani fuori terra è tre più lo scantinato.

#### 6) – DISTANZE

La distanza dai confini di proprietà, dalle strade e il distacco tra fabbricati sono da definire in sede di strumento urbanistico attuativo.

#### 7) – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nella redazione del Piano Particolareggiato dovrà essere prevista una superficie minima da destinare ad opere di urbanizzazione pari a mq 8600, così suddivisa:

Piazza	mq 2.500
Verde attrezzato a parco gioco e sport	Mq 4.900
Parcheggi	Mq 1.200

ART. 26 - ZONE INTENSIVE C2b

- 1) - TIPOLOGIA EDILIZIA:  
L'edificio deve essere di tipo isolato, in linea o unifamiliare.
- 2) - DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE:  
La densità edilizia territoriale non deve superare 2,00 mc./mq.
- 3) - INDICE DI COPERTURA:  
L'indice di copertura non deve superare il 30%.
- 4) - ALTEZZA DEI FABBRICATI:  
L'altezza dei fabbricati non deve superare ml. 10,00.
- 5) - NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA:  
Il numero massimo dei piani fuori terra é tre più lo scantinato.
- 6) - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:  
La superficie minima del lotto non viene definita.
- 7) - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA':  
La distanza del fabbricato dai confini di proprietà non può essere inferiore a ml. 5,00.
- 8) - DISTANZA DALLE STRADE:  
In allineamento con il fronte degli edifici esistenti e non inferiore a metri 10,00 se trattasi di edificio isolato.
- 9) - DISTACCO TRA FABBRICATI:  
Il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10,00.
- 10)- VOLUME MASSIMO DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE RISPETTO AL VOLUME PRINCIPALE:  
Le costruzioni accessorie devono essere unite al fabbricato principale ed architettonicamente composte con lo stesso.  
Il loro volume non può superare 1/5 del volume del fabbricato principale, con un'altezza non inferiore a ml. 2,40 e non superiore a ml. 3,50, nel rispetto di tutti gli altri parametri.
- 11)- DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE:  
Le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino alberato.

## CAPO VIII

### ZONE PRODUTTIVE

#### ART. 27 - ZONE "D" PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI NORME COMUNI

- 1) - Tali zone sono destinate ad accogliere attività industriali o artigianali e attrezzature per depositi.
- 2) - Le destinazioni sono le seguenti:
  - attività di produzione artigianale ed industriale;
  - laboratori di ricerca ed analisi;
  - magazzini, depositi, silos, rimesse, connesse all'attività di produzione;
  - uffici e mostre connessi all'attività di produzione;
  - magazzini, depositi, commercio all'ingrosso;
  - l'abitazione del proprietario o del custode il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 500 mc. per unità produttiva.
- 3) - In funzione di salvaguardia dei preesistenti caratteri paesaggistici del territorio, potranno essere richieste schermature rispetto alle principali direttrici di visuale mediante alberature di alto fusto, riporti di terra o rimodellamento del terreno circostante agli impianti produttivi.
- 4) - Tali zone si suddividono in:
  - D1a - zona mista artigianale-industriale di completamento.
  - D1b - zone miste artigianali-industriali di espansione.
  - D5 - zone a deposito per attività produttive.Nelle zone D1b l'edificazione é subordinata all'esistenza di una lottizzazione approvata.

ART. 28 - ZONA D1a MISTA ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI  
COMPLETAMENTO

Vengono prescritti i seguenti indici e criteri:

- 1) - DESTINAZIONE: Art. 27, comma 2.
- 2) - DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA:  
La densità edilizia fondiaria non viene definita.
- 3) - INDICE DI COPERTURA:  
L'indice di copertura non può superare il 60%.
- 4) - ALTEZZA DEI FABBRICATI:  
L'altezza dei fabbricati non può superare ml. 10,00 (esclusi corpi tecnici).
- 5) - NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA:  
Il numero massimo dei piani fuori terra non viene definito.
- 6) - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA':  
La distanza minima dai confini di proprietà viene fissata in ml. 5,00. E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza.
- 7) - DISTANZA DALLE STRADE:  
La distanza del fabbricato dal ciglio della strada non deve essere inferiore a ml. 10,00.
- 8) - SUPERFICI MINIMA DEI LOTTI:  
La superficie minima dei lotti viene fissata in mq. 1.000. Per ogni lotto è consentito un solo edificio ad uso abitazione per alloggio dei dirigenti o del custode.
- 9) - All'interno del lotto deve essere destinata a verde e parcheggio un'area minima pari al 10% della superficie fondiaria (il 4% deve essere destinato a verde alberato).  
Ove necessario per le lavorazioni previste si dovrà dotare l'edificio di opportuno impianto di depurazione che dovrà essere approvato a termini di legge.
- 10) - DISTANZA TRA FABBRICATI:  
Il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10,00.
- 11) - PRESCRIZIONI PARTICOLARI:  
- All'interno dell'area perimetrata con segno continuo e contrassegnata con il **n. 5**, in zona Ponte di Castegnero, si prescrive il mantenimento delle volumetrie attualmente esistenti consentendo all'interno di tale zona il deposito di materiali a cielo aperto.

- L'attuazione dell'area perimetrata con segno continuo e contrassegnata con il n°6, lungo via Veneto, è subordinata alla realizzazione da parte del privato, a titolo gratuito, del parcheggio pubblico compreso nell'ambito dell'area stessa. Per la determinazione della superficie fondiaria è esclusa l'area del parcheggio pubblico. L'edificazione dovrà svilupparsi all'interno della sagoma limite riportate nelle cartografie di progetto e potrà avere un'altezza massima di ml 6,00.

## ART. 29 - ZONE D1b ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

In tale zona l'edificazione potrà avvenire solo in esecuzione di uno strumento attuativo, efficace.

Vengono prescritti i seguenti indici e criteri.

- 1) - DESTINAZIONE: art. 27 comma 2.
- 2) - DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA:  
La densità edilizia fondiaria non viene definita.
- 3) - INDICE DI COPERTURA:  
L'indice di copertura non può superare il 50%.
- 4) - ALTEZZA DEI FABBRICATI:  
L'altezza dei fabbricati non può superare i ml. 10,00 (esclusi corpi tecnici).
- 5) - NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA:  
Il numero massimo dei piani fuori terra é tre.
- 6) - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA':  
La distanza minima dai confini di proprietà viene fissata in ml. 5,00. E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza.
- 7) - DISTANZA DALLE STRADE:  
La distanza del fabbricato dal ciglio della strada non deve essere inferiore a ml. 10,00.
- 8) - SUPERFICIE MINIMA DEI LOTTI:  
La superficie minima dei lotti viene fissata in mq. 1.000. Per ogni lotto é consentito un solo edificio ad uso abitazione per alloggio dei dirigenti o del custode.
- 9) - All'interno del lotto deve essere destinata a verde e parcheggio un'area minima pari al 10% della superficie fondiaria (il 4% deve essere destinato a verde alberato).Ove necessario per le lavorazioni previste si dovrà dotare l'edificio di opportuno impianto di depurazione che dovrà essere approvato a termini di legge.
- 10)- DISTANZA TRA FABBRICATI:  
Il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10,00.
- 11)- PRESCRIZIONI PARTICOLARI :  
**Nella zona D1/b di Ponte di Castegnaro,individuata con il n.1,è vietata l'edificazione.Su tale area,computabile ai fini del rapporto di copertura,è fatto obbligo di collocare le aree a standards.**

**ART. 30 - ZONE A DEPOSITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE D5**

Vengono prescritti i seguenti indici e criteri:

1) DESTINAZIONE: deposito materiale da lavorare e materiale finito.

Spazi di manovra e sosta.

2) DENSITA' FONDIARIA: la densità edilizia fondiaria viene fissata in 0,001mc./mq.

3) SISTEMAZIONE ESTERNA: dette aree devono avere fasce lungo il perimetro della larghezza minima di ml. 3,00 sistemate a verde alberato con essenze d'alto fusto nella quantità minima di una pianta per ogni ml. 5,00.

## CAPO IX

### ART. 31 - EDIFICAZIONE IN ZONA RURALE

Sono considerate zone territoriali omogenee E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola produttiva e comprendente l'agriturismo, impianti di produzione intensiva agricola ecc.

L'edificazione è disciplinata dalla L.R. n. 24 del 05/03/1985 e successive modificazioni ed è integrata dalle seguenti norme:

1) Le zone agricole sono suddivise nelle seguenti sottozone:

-E1: Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata ed ad elevata valenza paesaggistica e naturalistica.

- E2a: Aree di primaria importanza per la funzione agricola ambientale e di interesse paesaggistico.

- E2b: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

-E2c: Aree di media e scarsa importanza per la funzione agricolo-produttiva, intercluse o al margine di aree extra-agricole.

- E3: Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agro-produttivi e per scopi residenziali.

- E4: Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

2) DESTINAZIONI D'USO

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

1) Per le aziende agricole

a) abitazioni per la conduzione del fondo ;

b) annessi rustici : silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;

c) allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri in genere).

Sono considerati allevamenti aziendali tutti quelli che per il loro approvvigionamento utilizzano per almeno il 25% i prodotti dell'azienda agricola.

d) attrezzature per l'agriturismo, ai sensi della L. R. 31/1986.

2) Allevamenti zootecnici intensivi

Sono considerati allevamenti intensivi tutti quelli che necessitano di locali e strutture tali da superare i limiti previsti dagli allevamenti aziendali.

3) Sono ammesse attività per il tempo libero esclusivamente per le zone E1, E2A, E2B secondo le prescrizioni successive.

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

5) Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

6) Sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 19/11/81, le cave ed industrie estrattive, le discariche, i depositi di materiali.

7) I cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti sono regolati dalle norme previste dalla N.T.A. del P.R.G. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/1986, l'utilizzazione a fini agrituristici non comporta cambiamento di destinazione d'uso.

### 3) MODALITA' D'INTERVENTO

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

#### 4) Tipologie:

- ogni edificazione ammessa nelle zone agricole, deve essere in armonia con le tipologie locali dell'edilizia rurale
- l'andamento delle coperture deve uniformarsi a tipi tradizionali con andamento prevalentemente a due falde
- le malte esterne devono essere del tipo rustico
- i rivestimenti in legno non dovranno superare il 20% ciascuna facciata
- le tinteggiature devono rispettare i colori tradizionali della zona: sono vietate le tinte forti.
- gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno. Sono comunque esclusi gli infissi in alluminio, in ferro ed in plastica se non in tinta approvata dalla C.E.C.
- le principali misure dei fori devono essere in rapporto con quelle delle tipologie tradizionali ed avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona
- per le coperture devono essere impiegati materiali tradizionalmente usati nella zona.

#### 5) DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI :

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) distanze tra fabbricati: non inferiore a m. 10,00;
- b) distanze da confini: non inferiore a m. 10,00;
- c) distanze da strade: viene fissata in ml. 10,00, fatta eccezione per le strade vicinali dalle quali è sufficiente una distanza minima di ml. 8,00; per gli edifici in fregio gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale (allineamento fabbricati esistenti)
- d) altezza del fabbricato: massimo m. 8,50.

#### 6) TUTELA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Il P.R.G. individua gli aggregati edilizi, edifici e manufatti di interesse storico ambientale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85.

Su corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi a giudizio del Comune interessato particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale, si possono eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento, nonchè quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad uno strumento urbanistico approvato. Tali opere sono ammesse alle provvidenze previste dalle leggi regionali per l'edilizia rurale.

7) In caso di contrasto tra le presenti Norme e le disposizioni contenute nella L.R. 5.3.85 n. 24 devono intendersi prevalenti quest'ultime; in particolare per quanto riguarda le distanze degli allevamenti zootecnici e simili stabilite dall'art. 6 della L.R. 24/85, quest'ultime dovranno essere modificate adeguandosi a quanto disposto con deliberazione di Giunta Regionale n. 7949 del 22.12.89 in attuazione del IV° comma dello stesso art. 6 della L.R. 24/85.

**ART. 32 - ZONA AGRICOLA E1**

**1) EDIFICI AD USO ABITAZIONE.**

a) In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni.

b) Sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione oltre che la demolizione e la ricostruzione in loco per motivi statici gravi e per garantire la pubblica incolumità, oltre al cambiamento di destinazione d'uso.

c) Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 (sette) anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc.

d) Per usi agroturistici il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a 1200 mc.

e) In caso di ampliamento del volume residenziale deve essere utilizzata l'eventuale parte rustica contigua all'abitazione.

f) Gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade (D.M.1/04/1968 n. 1444) e nelle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia

- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne

g) Cambiamento di destinazione d'uso degli edifici:

E' sempre consentito l'uso degli edifici esistenti ai fini agrituristici, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 31/86.

Previa approvazione di un P.P., è consentita la trasformazione degli edifici esistenti ad usi commerciali, connessi allo svolgimento delle attività ricreative non considerate agrituristiche, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 31/86.

E' inoltre consentita la ristrutturazione e la variazione d'uso di singoli locali al fine dell'esercizio di attività rivolte alla trasformazione e alla commercializzazione delle derrate prodotte all'interno di aziende

agricole della superficie non inferiore a 8 (otto) Ha.

h) Riconversione degli edifici

E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma, dell'art. 10 della L.R. 24/85.

## 2) ANNESSI RUSTICI ED ALLEVAMENTI AZIENDALI

### a) Nuove costruzioni :

La costruzione di nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali, con riferimento al criterio dell'ordinarietà ai sensi della circolare G.R.V. n° 4,

dei 13.01.86, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico- produttivi :

- convenienza economica;
- proporzionamento al fondo;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare il 1,5% della superficie del fondo.

L'altezza degli edifici non potrà superare il ml. 6 (sei), comprensivi di ogni volume tecnico.

### DISTANZE

#### a/1) annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà, Dc =10,00 ml.;
- distanze dei fabbricati, Dc =10,00 ml.;

E' ammessa la costruzione in aderenza ad altri annessi rustici preesistenti.

#### a/2) allevamenti zootecnici aziendali

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 20 ml.;
- distanza dagli edifici residenziali non facenti parte dell'azienda, ml. 500 per gli allevamenti avicoli e ml. 1000 per quelli suini;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà, Df = 10 ml., che possono essere ridotti a 5 ml., se fra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito nè a residenza nè a ricovero animali.

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici allevamenti aziendali dovranno uniformarsi alle caratteristiche costruttive e formali dell'edificazione tipica rurale e le richieste di concessione, dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio e il mantenimento dei cono visuali.

### b) Ampliamenti di costruzioni esistenti :

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85 e fino al raggiungimento di massimo di copertura, compreso l'esistente, del 1,5% della superficie del fondo.

### c) Cambiamenti della destinazione d'uso :

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni e attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

Potrà inoltre essere consentita la trasformazione degli annessi per adibirli ad usi commerciali connessi allo svolgimento di attività ricreative, come previsto al punto c) del precedente paragrafo relativo alle abitazioni.

d) Riconversione degli annessi:

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto d) del precedente paragrafo.

#### **RECINZIONI**

**In zona E1, le recinzioni dovranno essere costituite solo da essenze arboree. In tutte le zone omogenee sono vietate le recinzioni con filo spinato.**

## ART. 33 - ZONA AGRICOLA E2a

### 1 - EDIFICI AD USO ABITAZIONE

#### a) Nuove costruzioni :

1) per le nuove costruzioni si applicano le norme della L.R. n°24/85 - art. 3 e del D. M. n° 1444 dell'01.04.1968;

2) Sono vietate le nuove costruzioni al di fuori degli aggregati abitativi, così come definiti dalla lettera h) art. 2, della L.R. n° 24/85 con raggio massimo di m. 100.

1a) Tipologia edilizia per la residenza : edifici isolati o costituenti nuclei;

1b) Altezza massima (H) : ml. 6,80;

1c) Numero massimo dei piani : 2 oltre il piano interrato;

1d) Distanza minima dai confini (Dc) : ml. 10,00;

1e) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica (Df) : ml. 10,00;

1f) Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.

#### b) Ampliamento degli edifici esistenti :

L'ampliamento fino a 800 mc. delle residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, è consentito a tutti i proprietari un fondo di almeno 20.000 mq. ai proprietari di superfici agricole minori di 20.000 mq. è consentita l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza, semprechè tale parte non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo;

#### c) Cambiamento di destinazione d'uso degli edifici:

E' sempre consentito il cambio di destinazione degli edifici esistenti ai fini agrituristici, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 31/86. Previa approvazione di un P.P. comprendente l'intera proprietà, è consentita la trasformazione degli edifici esistenti ad usi commerciali, connessi allo svolgimento delle attività ricreative non considerate agrituristiche, ai sensi dell'art. 2 della L. R. n° 31/86.

E' inoltre consentita la ristrutturazione e la variazione d'uso di singoli locali, al fine dell'esercizio di attività rivolte alla trasformazione e alla commercializzazione delle derrate prodotte all'interno di aziende della superficie non inferiore a 4 (quattro) Ha.

#### d) Riconversione degli edifici :

E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma, dell'art. 10 della L.R. 24/85.

### 2 - ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI AZIENDALI

#### a) Nuove costruzioni :

La costruzione di nuovi annessi rustici, con riferimento al criterio dell'ordinarietà, ai sensi della circolare G.R.V. n°4, del 13.01.86, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:

- convenienza economica;
- proporzionamento al fondo;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare ordinariamente il 1,5% della superficie del fondo.

Sarà ammesso un rapporto di copertura superiore al 1,5% e non superiore al 5% della superficie del fondo, qualora sia dimostrata la corrispondenza degli annessi rustici alle suddette condizioni, mediante apposita perizia, redatta da un tecnico abilitato, da allegare all'istanza di concessione edilizia.

L'altezza degli edifici non dovrà superare i ml. 6 (sei), comprensivi di ogni volume tecnico.

#### DISTANZE :

Vedasi subzona E1

#### b) Ampliamenti di costruzione esistenti :

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. n. 24/85 e fino al raggiungimento di massimo di copertura, compreso l'esistente, dell'1,5% della superficie del fondo. Nel caso venga richiesto un indice di copertura maggiore, valgono le prescrizioni e le limitazioni di cui al precedente punto a).

#### c) Cambiamenti di destinazione d'uso :

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

Potrà inoltre essere consentita la trasformazione degli annessi per adibirli ad usi commerciali connessi allo svolgimento di attività ricreative, come previsto al punto c) del precedente paragrafo relativo alle abitazioni.

#### d) Riconversione degli annessi rustici :

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto d) del precedente paragrafo.

## ART. 34 - ZONA AGRICOLA E2b

### 1 - EDIFICI AD USO ABITAZIONE

#### a) Nuove costruzioni:

1) Per le nuove costruzioni si applicano le norme della L. R. n°24/85 art. 3 e del D.M. n° 1444 dell'01.04.1968;

#### b) Ampliamento degli edifici esistenti:

L'ampliamento fino a 800 mc. delle residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, è consentito a tutti i proprietari di un fondo di almeno 20.000 mq.; ai proprietari di superfici agricole minori di 20.000 mq. è consentita l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza, semprechè tale parte non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo ;

1a) Tipologia edilizia per la residenza : edifici isolati o costituenti nuclei;

1b) Altezza massima (H) : 6,80 ml.;

1c) Numero massimo dei piani : 2 oltre il piano interrato;

1d) Distanza minima dai confini (Dc) : ml. 10,00 ;

1e) Distanza minima fra i fabbricati o corpi di fabbrica (Df) : ml. 10,00;

1f) Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.

#### c) Cambiamento di destinazione d'uso degli edifici:

E' sempre consentito il cambiamento d'uso degli edifici esistenti ai fini agrituristici, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 31/86.

Previa approvazione di un P.P., è consentita la trasformazione degli edifici esistenti ad usi commerciali, connessi allo svolgimento delle attività ricreative non considerate agrituristiche, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 31/86. E' inoltre consentita la ristrutturazione e la variazione d'uso di singoli locali, al fine dell'esercizio di attività rivolte alla trasformazione e alla commercializzazione delle derrate prodotte all'interno di aziende agricole della superficie minima di 4 (quattro) Ha.

#### d) Riconversione degli edifici :

E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma, dell'art. 10 della L.R. 24/85.

### 2 - ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI AZIENDALI

#### a) Nuove costruzioni:

La costruzione di nuovi annessi rustici, con riferimento al criterio dell'ordinarietà, ai sensi della circolare G.R.V. n°4, del 13.01.86, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:

- convenienza economica;

- proporzionamento al fondo;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare ordinariamente il 1,5% della superficie del fondo; sarà ammesso un rapporto di copertura superiore all'1,5% e non superiore al 5% della superficie del fondo, qualora sia dimostrata la corrispondenza degli annessi rustici alle suddette condizioni, mediante apposita perizia, redatta da un tecnico abilitato, da allegare all'istanza di concessione edilizia. L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 9 (nove), comprensivi di ogni volume tecnico.

#### DISTANZE

Vedasi subzona E1

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici sono quelle della corrente produzione industriale; le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio e il mantenimento dei coni visuali.

b) ampliamenti di costruzioni esistenti :

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. n°. 24/85 e fino al raggiungimento di massimo di copertura, compreso l'esistente, dell'1,5% della superficie del fondo. Nel caso venga richiesto un indice di copertura maggiore, valgano le prescrizioni e le limitazioni di cui al precedente punto a).

c) Cambiamenti di destinazioni d'uso:

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola. Potrà inoltre essere consentita la trasformazione degli annessi per adibirli ad usi commerciali connesi allo svolgimento di attività ricreative, come previsto al punto c) del precedente paragrafo relativo alle abitazioni.

d) Riconversione degli annessi:

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto d) del precedente paragrafo.

**ART. 35 - ZONA AGRICOLA E2c**

**1- EDIFICI AD USO ABITAZIONE**

**a) Nuove costruzioni :**

1) Per le nuove costruzioni si applicano le norme della L.R. n°24/85 art. 3 e del D.M. n°1444 dell'01.04.1968;

**b) Ampliamento degli edifici esistenti :**

L'ampliamento fino a 800 mc. delle residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, è consentito a tutti i proprietari di un fondo di almeno 10.000 mq ; ai proprietari di superfici agricole minori di 10.000 mq. è consentita l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza, semprechè tale parte non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo ;

1a) Tipologia edilizia per la residenza edifici isolati o costituenti nuclei;

1b) Altezza massima (H) : 8,50 ml;

1c) Numero massimo dei piani : 2 oltre il piano interrato;

1d) Distanza minima dai confini (Dc): ml 5,00

1e) Distanza minima fra i fabbricati o corpi di fabbrica (Df): ml 10,00;

1f) Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.

**c) Cambiamento di destinazione d'uso degli edifici:**

E' sempre consentito il cambiamento d'uso degli edifici esistenti ai fini agrituristici, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 31/86.

Previa approvazione di un P.P., è consentita la trasformazione degli edifici esistenti ad usi commerciali, connessi allo svolgimento delle attività ricreative non considerate agrituristiche, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 31/86.

E' inoltre consentita la ristrutturazione e la variazione d'uso di singoli locali, al fine dell'esercizio di attività rivolte alla trasformazione e alla commercializzazione delle derrate prodotte all'interno di aziende agricole della superficie minima di 4 (quattro) Ha.

**d) Riconversione degli edifici:**

E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma, dell'art. 10 della L.R. 24/85, per i quali sono previsti gli interventi di cui alle schede progettuali.

## 2 - ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI AZIENDALI

### a) Nuove costruzioni:

La costruzione di nuovi annessi rustici, con riferimento al criterio dell'ordinarietà, ai sensi della circolare G.R.V. n° 4, del 13.01.86, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico- produttivi:

- convenienza economica;
- proporzionamento al fondo;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare ordinariamente il 1,5% della superficie del fondo; sarà ammesso un rapporto di copertura superiore all'1,5% e non superiore al 5% della superficie del fondo, qualora sia dimostrata la corrispondenza degli annessi rustici alle suddette condizioni, mediante apposita perizia, redatta da un tecnico abilitato, da allegare all'istanza di concessione edilizia.

L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 9 (nove), comprensivi di ogni volume tecnico.

### DISTANZE

#### a/1) annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 10,00 ml.;
- distanze dei fabbricati, Dc = 10,00 ml.;

E' ammessa la costruzione in aderenza ad altri annessi rustici preesistenti.

#### a/2) allevamenti zootecnici aziendali

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 10 ml.;
- distanza dagli edifici residenziali non facenti parte dell'azienda, ml. 500 per gli allevamenti avicoli e ml. 1000 per quelli suini.
- distanza non meno di 200 ml dalle aree urbane
- distanza non meno di 50 ml dalla zona E2b
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà, Df = 10 ml.,

che possono essere ridotti a 5 ml., se fra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito nè a residenza nè a ricovero animali.

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali sono quelle della corrente produzione industriale, le richieste di concessione, dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la

salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio e il mantenimento dei coni visuali.

b) Ampliamenti di costruzioni esistenti :

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. n. 24/85 e fino al raggiungimento di massimo di copertura, compreso l'esistente, dell'1,5% della superficie del fondo. Nel caso venga richiesto un indice di copertura maggiore, valgono le prescrizioni e le limitazioni di cui al precedente punto a).

c) Cambiamenti di destinazione d'uso:

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

Potrà inoltre essere consentita la trasformazione degli annessi per adibirli ad usi commerciali connessi allo svolgimento di attività ricreative, come previsto al punto c) del precedente paragrafo relativo alle abitazioni.

d) Riconversione degli annessi:

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto d) del precedente paragrafo.

## ART. 36 - ZONA AGRICOLA E3

### 1- EDIFICI AD USO ABITAZIONE

a) Nuove costruzioni si applicano le norme della L.R. n°24/85 art. 3 e 5 e del D.M. n° 1444 dell' 01.04.1968;

b) Ampliamento degli edifici esistenti:

L'ampliamento fino a 800 mc. delle residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, è consentito a **tutti i fabbricati, utilizzando** l'eventuale parte rustica contigua alla residenza semprechè tale parte non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo.

### 1 - EDIFICI AD USO ABITAZIONE

a) Nuove costruzioni

1a) Tipologia edilizia per la residenza: edifici isolati o costituenti nuclei;

1b) Altezza massima (H) : ml 6,80;

1c) Numero massimo dei piani : 2 oltre il piano interrato;

1d) Distanza minima dai confini (Dc) : ml 5,00;

1e) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica (Df) : ml 10,00;

1f) Le superfici coperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.

### 2 - ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI AZIENDALI:

a) Nuove costruzioni:

La costruzione di nuovi annessi rustici, con riferimento al criterio dell'ordinarietà, ai sensi della circolare G.R.V. n° 4, del 13.01.1986, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi :

- convenienza economia;
- proporzionamento al fondo;
- idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare ordinariamente il 1,5% della superficie del fondo; sarà ammesso un rapporto di copertura superiore all'1,5% e non superiore al 5% della superficie del fondo, qualora sia dimostrata la corrispondenza degli annessi rustici alle suddette condizioni, mediante apposita perizia, redatta da un tecnico abilitato, da allegare all'istanza di concessione edilizia.

L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 9 (nove), comprensivi di ogni volume tecnico.

## DISTANZE

Per gli annessi rustici e allevamenti aziendali vedasi subzona E1 .

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici sono quelle della corrente produzione industriale; le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio e il mantenimento dei coni visuali.

b) Ampliamenti di costruzioni esistenti:

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. n. 24/85 e fino al raggiungimento di massimo di copertura, compreso l'esistente, dell'1,5% della superficie del fondo. Nel caso venga richiesto un indice di copertura maggiore, valgono le prescrizioni e le limitazioni di cui al precedente punto a).

c) Cambiamenti di destinazione d'uso:

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici, per destinarli ad abitazioni.

## ART. 37 - ZONA AGRICOLA E4

1) E' ammessa l'edificazione di nuovi volumi destinati alla residenza oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni.

2) Destinazione: residenza ed attività compatibili così come definite dall'art. 18.

3) Densità fondiaria:

- per le nuove edificazioni la densità fondiaria è pari a quella territoriale esistente:

- E4.2 = 1,14 mc./mq.

4) Interventi su edifici esistenti:

- per le preesistenze è ammesso l'intervento nel rispetto dei seguenti gradi di tutela:

a) Restauro e risanamento conservativo in conformità all'art. 31 della legge 05/08/1978 n. 457.

Sono tali gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento ed il rinnovo degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

Debbano inoltre essere rispettate tutte le aperture esistenti.

b) Ristrutturazione:

Sono gli elementi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

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

Gli interventi saranno sottoposti a limitazioni e specificazioni contraddistinte nelle planimetrie di progetto.

b/1- conservazione dell'involucro esterno e ristrutturazione interna con possibilità di cambio di destinazione e adeguamento igienico.

Per questi edifici sarà possibile la demolizione dei solai e delle pareti interne.

Sarà ammesso, il cambio di destinazione d'uso. Dovranno essere conservate le facciate esterne e gli andamenti dei tetti.

Le aperture originarie di particolare valore architettonico dovranno essere conservate eliminando se necessario quelle di più recente costruzione. Dovranno essere usati materiali che non contrastino con quelli originari;

b/2 - demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici soggetti al presente articolo, privi di qualsiasi valore storico - ambientale e di elementi caratteristici, é ammessa la demolizione e la ricostruzione, mantenendo inalterata la superficie coperta e la perimetrazione dell'edificio nonché la volumetria. Sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso.L'autorizzazione per la demolizione e la ricostruzione dovrà essere oggetto di un'unica concessione edilizia.

La demolizione e ricostruzione potrà riguardare gli edifici per i quali non é giustificabile l'obbligo di conservazione anche parziale . L'andamento delle falde dovrà uniformarsi con quelle dei fabbricati adiacenti.

c) Sopraelevazione

Le sopraelevazioni dovranno essere evidenziate nelle tavole di progetto con apposito simbolo.Nei casi in cui l'altezza massima fissata in progetto sia pari a quella dell'edificio contiguo, significa che tale altezza non può mai essere superata.Le altezze e le pendenze dei tetti degli edifici di cui é ammessa la sopraelevazione devono essere uniformate a quelle degli edifici circostanti significativi dal punto di vista architettonico e/o ambientale.

d) Ampliamento

Per gli edifici per i quali sarà ammessa la possibilità di ampliamento, indicata in planimetria con apposito simbolo, sarà ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'edificio esistente al fine di una corretta progettazione.Le altezze dell'ampliamento dovranno uniformarsi a quelle dell'edificio principale.

e) Demolizioni

Gli edifici da demolire dovranno essere contrassegnati nella planimetria di progetto e dovranno essere demoliti contestualmente all'esecuzione di un qualsiasi intervento edilizio (restauro, ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, nuovi volumi) nell'unità minima di progettazione di cui fanno parte.Se tali edifici saranno abitati, il Comune prima del rilascio della

Concessione, chiederà al richiedente una impegnativa di demolizione che dovrà avvenire prima del rilascio del certificato di abitabilità.

5) Altezze minime dei locali.

L' altezza minima dei locali ad uso abitazione nei nuovi fabbricati è fissata in metri 2,70 nel caso di soffitto piano. Negli interventi su edifici esistenti potrà essere mantenuta l'altezza attuale dei vani già abitati, mentre è fissata in metri 2,40 l'altezza minima per i vani da trasformare ad uso abitazione o per i nuovi vani che vengono ricavati negli edifici esistenti. Nei locali a soffitto inclinato o in andamento con il coperto tale minimo si riferisce all'altezza media con il punto inferiore almeno pari a metri 1,80.

I sottotetti e le soffitte possono essere trasformate in locali abitabili qualora rispettino detti limiti di altezza.

6) Ubicazione nuove costruzioni: gli edifici devono essere realizzati in modo da mantenere il tipo di impianto urbanistico-edilizio esistente.

7) Disciplina degli interventi:

- a) distanza tra fabbricati: non inferiore a mt. 10,00
- b) distanza dai confini: non inferiore a mt. 5,00
- c) distanza dalle strade: mt. 5,00 dalle strade comunali
  - : sono ammessi gli ampliamenti mantenendo l'allineamento del fabbricato esistente
  - : sono ammesse le sopraelevazioni degli edifici esistenti, senza arretramento.
- d) altezza dei fabbricati: massimo mt. 8,50.

8) Aree a standards:

Ad ogni singolo intervento ammesso dovrà essere accompagnata la previsione, sul lotto di proprietà, di aree a standards riferite ai parcheggi ed al verde in rapporto al volume abitato e agli abitanti teorici insediabili. (art. 25 L.R. 61/85 e Legge 122/89 ). Nel caso in cui le aree a standards non possono essere previste, per la mancata disponibilità di aree idonee, per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, verranno considerate come interamente monetizzabili.

## CAPO X

### ZONE F AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE ZONE VINCOLATE E DI RISPETTO

#### ART. 38 - NORME GENERALI

Queste parti sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e cioè alle attrezzature scolastiche, ospedaliere, sanitarie, assistenziali e sportive, alle chiese, ai centri sociali, ai parchi urbani, ecc.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (I.D.).

Esse sono classificate come segue:

ZONA F1 - attrezzature pubbliche e di uso pubblico che si suddividono in:

F1a : aree per istruzione;

F1b : aree per attrezzature di interesse comune.

ZONA F2 - aree attrezzate a parco, gioco e sport.

ZONA VINCOLATA

ZONA DI RISPETTO

ART. 39 - ZONA F1 - (F1a - F1b) - ATTREZZATURE PUBBLICHE E  
DI USO PUBBLICO

1) - DESTINAZIONE:

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, sedi della viabilità stradale e saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

2) - DENSITA' FONDIARIA:

La densità edilizia fondiaria non può superare 3,00 mc./mq.

3) - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI:

Altezza massima 10,00 ml. salvo diverse prescrizioni di legge per edifici nuovi ed ampliamenti, e in adeguamento alle altezze degli edifici circostanti nei casi di ristrutturazioni.

4) - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI:

La distanza minima dai confini non può essere inferiore a ml. 5,00 salvo allineamenti pre costituiti.

5) - DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI E CORPI DI FABBRICA:

La distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica non può essere inferiore a ml. 10,00.

6) - DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE:

La distanza del fabbricato dal ciglio stradale viene fissata in ml. 10,00 salvo allineamenti planimetrici alle preesistenze.

7) - SUPERFICIE SCOPERTA:

Destinata a giardino, cortile, parcheggio.

Per tutti gli altri indici stereometrici vale quanto prescritto dalle vigenti legge statali e regionali.

La simbologia é indicativa e la destinazione definitiva verrà stabilita in sede di attuazione secondo quanto previsto dalla Legge 1 del 03/01/1978.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione, che non rivestono carattere commerciale possono venire realizzate:

- a) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.
- b) come impianto di uso pubblico; tale fattispecie si configura quando venga stipulata una convenzione con il Comune che preveda l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo.

**ART. 40 - ZONA F2 - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT**

Tale zona é destinata a parco naturale e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per il riposo degli adulti, e per lo sport.

Deve essere sistemata a giardino con tappeto verde, essenze di altro fusto, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Possono essere ammesse costruzioni per servizi igienici a supporto dell'area e strutture di servizio all'area stessa.

1) - TIPOLOGIA EDILIZIA:

L'edificio deve essere di tipo isolato o in linea.

2) - DENSITA' FONDIARIA:

La densità edilizia fondiaria non può superare 2,50 mc./mq.

3) - INDICE DI COPERTURA:

L'indice di copertura non deve essere superiore al 30%.

4) - NUMERO MASSIMO DEI PIANI:

Il numero massimo dei piani é due.

5) - DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA':

La distanza minima dai confini di proprietà viene fissata in ml. 5,00.

6) - DISTANZA DALLE STRADE:

La distanza del fabbricato dal ciglio stradale viene fissata in ml. 10,00.

8) - DISTACCO TRA FABBRICATI:

Il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10,00.

## ART. 41 - ZONE VINCOLATE

### 1) Vincolo ambientale e paesaggistico

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi della Legge 1497 del 1939 ed alla Legge 431 del 1985 previste all'interno del P.T.R.C. .

In questa zona è ammessa l'edificazione in base alla destinazione del P.R.G. e alle più restrittive norme di tutela del P.T.R.C..

E' comunque necessario acquisire il parere da parte delle autorità competenti come previsto dalle Leggi 1497/39 e 431/85 in relazione al tipo di opera da realizzare ed alla destinazione prevista dal P.R.G. .

I corsi d'acqua interessati sono:

Canale Bisatto

Scolo Nina.

La fascia vincolata è di 150 metri dall'origine del corso d'acqua dove i primi 10 metri sono di inedificabilità assoluta.

E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 27-28 della L.R. 61/85.

### 2) Vincolo archeologico

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi della Legge 1089 del 1939 previsti all'interno del P.T.R.C.

In questa zona è ammessa l'edificazione in base alla destinazione del P.R.G. e alle più restrittive norme di tutela del P.T.R.C..

E' comunque necessario acquisire il parere da parte delle autorità competenti come previsto dalla Legge 1089 del 1939 in relazione al tipo di opera da realizzare e alle destinazioni previste dal P.R.G.

E' fatto salvo quanto previsto dagli art. 27 e 28 della L.R. 61/85.

### 3) Vincolo forestale idrogeologico

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 52/78.

L'edificazione delle zone comprese entro i limiti di tale vincolo è soggetta , oltre che alle norme del P.R.G., al nulla osta della competente autorità forestale.

E' fatto salvo quanto previsto dagli art. 27 e 28 della L.R. 61/85.

### 4) Vincolo monumentale

Si riferisce agli oggetti vincolanti ai sensi della Legge n. 1089 del 1939 evidenziati nelle tavole di progetto del P.R.G. Gli interventi su tali oggetti saranno conformi ai pareri da parte dell'autorità competente come previsto dalla stessa legge.

### 5) Verde privato vincolato

Tale zona comprende i fabbricati, i parchi, i giardini privati esistenti in zona di valore paesaggistico. Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisica morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione, con la possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenziale, ed alberghiero, comprensivo di eventuali funzioni didattiche e congressuali, nonché commerciale e direzionale se compatibile con le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici, senza incremento di volumi e nel rispetto delle quantità di parcheggi dettati dalla LR 61/85, che dovranno, di norma, essere realizzati in interrato; gli interventi consentiti sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo teso a salvaguardare i caratteri tipologici, formali e di linguaggio propri del complesso edilizio; in assenza di strumento urbanistico attuativo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, senza possibilità di cambi di destinazione d'uso.

L'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto e di un certo pregio potrà avvenire solo dopo aver ottenuto l'autorizzazione del Sindaco.

Per tutti gli interventi previsti all'interno di questa zona deve essere richiesto il parere degli uffici competenti.

E' possibile ricavare garages completamente interrati, con intradosso del solaio posto a 30 cm. dal piano di campagna, ricoperti da strato di terreno vegetale in rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale.

## ART. 42 - RISPETTO STRADALE, FLUVIALE E IDRAULICO

1) - Le zone di rispetto hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture territoriali esistenti o previste dal P.R.G. quali: strade, sorgenti idrici e corsi d'acqua, cimiteri, monumenti.

In tali zone é vietata qualsiasi edificazione anche interrata che non sia relativa alla infrastruttura protetta.

Esse tuttavia concorrono alla formazione del lotto minimo ed hanno la stessa capacità edificatoria della zone omogenee con cui confinano.

Tale capacità può essere sfruttata con edificazione nelle zone omogenee confinanti, nel rispetto della presente normativa.

Nelle zone vincolate sono consentite soltanto: colture agricole, parcheggi, strade di accesso e parchi a verde naturale ed attrezzato.

Qualora le indicazioni grafiche, riportate negli elaborati di progetto, siano meno restrittive delle distanze stabilite dall'art. 27 della L.R. 61/85 devono intendersi prevalenti le disposizioni di legge.

Per la salvaguardia della fontana di via Fontana Fozza si prescrivono 25,00 ml. di rispetto misurati lungo il confine della zona residenziale B2 prevista in adiacenza.

2) - **RISPETTO STRADALE**

La fascia di rispetto stradale coincide con le distanze da osservare per la edificazione previste dalle presenti norme.

Nelle aree asservite sono ammesse le costruzioni a servizio dell'infrastruttura protetta quali: impianti di distribuzione di carburanti, chioschi, stazioni di rifornimento, stazioni di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) e per servizi a veicoli, impianti di carburanti, impianti di lavaggio rapidi, parcheggi con attrezzature di supporto (chioschi e simili).

Sono inoltre consentite le realizzazioni di infrastrutture tecnologiche: acquedotto, fognature, elettrodotti ecc.

3) - **RISPETTO CIMITERIALE**

L'area di rispetto é determinata da appositi provvedimenti in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In tale area non é ammessa alcuna edificazione ad eccezione di chioschi adibiti alla vendita di fiori ed articoli funerari.

Si ricorda che la delimitazione é di mt. 200, salvo riduzioni con apposito decreto.

4) - RISPETTO IDRAULICO

Rispetto al ciglio dei torrenti e comunque dell'unghia verso la campagna delle arginature, é prescritta una distanza di metri 10,0.

Deve in ogni caso essere sentito il parere dell'Ufficio del Genio Civile.

Dalle sorgenti di interesse comunale particolare va osservata la distanza di protezione di metri 100.

---

TITOLO III - PRESCRIZIONI VARIE

---

## CAPO XI

### ART. 43 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.R.G.

- 1) - I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 2) - In caso di richiesta di altri interventi edilizi questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

ART. 44 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONE PER LA VIABILITA'

1) - Sugli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale ubicati in zona Agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6 L.R. 24/85.

2) -Per gli edifici esistenti ricadenti in altre zone, sono consentiti interventi di restauro, ristrutturazione e di ampliamento fino ad un massimo di 30 mc. per esigenze igienico, igienico-sanitarie o di adeguamento funzionale, a condizione che la nuova edificazione non sopravanzi verso il fronte protetto. Nei casi in cui l'edificio esistente risulti pericoloso per la viabilità o sia previsto l'ampliamento della strada, sono consentiti solo interventi di manutenzione.

Nel caso di espropri di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabil motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di egual volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di legge.

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

## CAPO XII

### ART. 45 - COSTRUZIONI INTERRATE

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità e di copertura.

Quando tali costruzioni si estendono oltre la superficie coperta del fabbricato principale, in sede di rilascio della concessione edilizia potranno essere dettate particolari prescrizioni per la sistemazione della sovrastante superficie.

Non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

Tali volumi devono essere protetti dalla umidità del suolo e sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca la imbibizione delle murature per capillarità.

Sono possibili previo accordo fra i proprietari confinanti le costruzioni di garages seminterrate a confine purchè l'altezza fuori terra non superi i 50 cm. e la parte superiore sia ricoperta di uno strato di terra di almeno 30 cm.

**ART. 46 - ATTIVITA' DI CAVA**

Le attività di cava possono essere attuate nelle zone agricole E, nel rispetto della vigente normativa statale e regionale.

Nella concessione dovranno essere previste particolari cautele e garanzie per un corretto uso del territorio, per evitare danni alle aree circostanti e per le modalità di ripristino.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà dettare particolari prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante.

**ART. 47 - DISTACCHI PARTICOLARI**

Oltre alle norme descritte negli articoli precedenti, le costruzioni devono rispettare le distanze da definire caso per caso in base alla sicurezza della zona ed alla pericolosità dei lavori di estrazione, con un minimo di 50 ml.-

**ART. 48 - TUTELA DELL'AMBIENTE**

1) - Gli strumenti urbanistici che riguardano il resturo conservativo, il risanamento, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone già edificate, su richiesta del Sindaco devono comprendere elaborati od una relazione dai quali risultino evidenti:

- a) i materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale, sia di rifinitura;
- b) le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- c) le tinteggiature;
- d) le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
- e) gli infissi, le chiusure, le tende, ecc.;
- f) le ringhiere, le recinzioni, ecc.;
- g) le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc.

ART. 49 - POZZI

1) - Ogni prelievo di acqua mediante pozzi per qualsiasi uso e in qualsiasi attività anche per periodi limitati é soggetto ad autorizzazione comunale che può essere sospesa temporaneamente o revocata permanentemente in caso di mutamento della superficie idrogeologica rispetto allo stato al momento della messa in funzione del pozzo.

La richiesta di autorizzazione dell'apertura di un pozzo deve essere accompagnata da uno studio idrogeologico completo che dimostri il razionale utilizzo della falda acquifera che si intende sfruttare.

2) - E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di materiali residui solidi di qualunque natura nei pozzi non più utilizzabili.

ART. 50 - NORME ANTINQUINAMENTO IDRICO

- 1) - Qualsiasi progetto edilizio e/o urbanistico deve comprendere:
  - a) indicazione quantitativa e qualitativa degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso di cui si chiede la costruzione, con indicazione dei valori medi, delle punte massime ove sia il caso, dei periodi di effettuazione degli scarichi;
- 2) - Per i fabbricati o i complessi che sorgono in zone urbanizzate e che producono esclusivamente scarichi domestici, é consentita l'immissione nella rete fognante comunale senza preventiva depurazione purché la quantità di scarichi immessa per quantità e per tasso di materie inquinanti, non sia tale da far sorpassare i limiti di sicurezza al riguardo compatibili con le portate del sistema fognante e con la capacità del sistema urbano di depurazione.
- 3) - Le indicazioni di cui ai precedenti punti 1 e 2 dovranno essere formulate secondo quanto disposto dalla legge n. 319/1976, e successive modifiche o integrazioni e da disposizioni regionali.
- 4) - In entrambi i casi previsti ai precedenti punti 1 e 2 al termine dell'impianto fognante interno all'area oggetto della richiesta deve essere disposto un pozzetto di ispezione ubicato in modo che gli Organi di vigilanza possano accedervi in qualsiasi momento e senza alcun preavviso per ispezioni e prelievi.
- 5) - Tutti gli oneri relativi alle opere di cui ai precedenti commi sono a carico del richiedente, comprese le quote eventualmente necessarie per l'adeguamento della rete e degli impianti di depurazione di cui al punto 2, fermi restando oneri e diretti di allaccio e di uso, nonché l'obbligatorietà di consorzi di frontisti per gli allacci fognari ove ne ricorrano le condizioni.
- 6) - Nelle autorizzazioni rilasciate deve essere fatta precisa menzione delle quantità e delle qualità degli scarichi liquidi; qualsiasi variazione quantitativa deve essere oggetto di ulteriore autorizzazione.

Art. 51 - NORME ANTINQUINAMENTO ATMOSFERICO

Il Sindaco, sentiti gli Enti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polvere, esalazioni, ecc. di varia natura, conformemente alla legge 13/07/1966 n. 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato e proseguire fino a superare il manto di copertura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione regionale vigente.

## NORME TRANSITORIE E FINALI

### ART. 52 - DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle prescrizioni di P.R.G., e di regolamento edilizio, escluse le modifiche alle destinazioni di zona, limitamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 80 della Legge Regionale 61/1985.

Sono fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi adottati ed approvati prima dell'adozione della presente variante generale.

### ART. 53 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Non é ammessa l'oblazione in breve.