

## **DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

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

**aggiornato con variante n.ro 4 approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 28 settembre 2013**

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

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale, riguarda gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (d'ora in poi P.R.G.) sono intese a disciplinare, in tutto il territorio Comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e integrano perciò le indicazioni del P.R.G.

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

Si richiamano, oltre alle presenti N.T.A., anche il Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E.), le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto; in particolare la Legge Regionale Urbanistica 27 Giugno 1985 n. 61 e le successive modifiche ed integrazioni, la Legge Regionale del 3 Maggio 1980 n. 80, la Legge Regionale del 5 Marzo 1985 n. 24 e la Legge Regionale del 3 settembre 1993 n. 47, la Legge Regionale n. 39 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative.

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

Le presenti Norme fanno parte integrante, come elaborato "E" della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Sant'Elena (PD) che risulta così composto:

A) Tavole tematiche

B) Indagine geologica

C) Indagine agronomica

D) Elaborati di progetto di cui:

tav. 13.1 - zonizzazione intero territorio comunale scala 1:5000

tav. 13.2 - reti tecnologiche scala 1:5000

tav. 13.3.1 - zone significative scala 1:2000 "Capoluogo "

tav. 13.3.2 - zone significative scala 1:2000 "Casette -Via Marconi / Cà Matte – Quattro vie "

tav. 13.4.1. - progetto 1:1000 del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione,

tav. 13.4.2. - progetto 1:1000 del centro storico, generalità degli interventi,

tav. 14. - verifica del dimensionamento

E) Norme Tecniche d'Attuazione

F) Regolamento Edilizio

G) Repertorio Normativo e schede interventi codificati

F) Relazione Tecnica

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

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

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

b) Intervento urbanistico obbligatorio:

il Piano Particolareggiato (P.P.)

il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

il Piano di Recupero (P.d.R.)

il Piano di Lottizzazione (P.d.L)

il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

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

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

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

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

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

particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.

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

La progettazione unitaria si rende indispensabile, nelle aree in cui è prescritta, per tutte le opere che riguardino l'inserimento o la modifica dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni. Nelle tavole di PRG sono riportati con la sigla (U.n°) gli ambiti soggetti a progettazione unitaria dove essa si rende indispensabile, mentre nel repertorio normativo allegato alle presenti NTA sono specificate le quantità edificabili, i caratteri dell'intervento e le opere pubbliche e di urbanizzazione necessarie.

**Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte sono a carico dei soggetti richiedenti, dovranno essere preventivamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale e saranno scomutate, come quota parte, delle opere di urbanizzazione primaria.**

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

- tutte le opere soggette ad autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività;
- modifiche interne, restauro e risanamento conservativo come definito all'art. 31 lettera c) della legge n. 457 del 05.08.1978;
- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

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

**A3) Comparti di completamento (C.C.):** il P.R.G. definisce gli ambiti interni alle zone di completamento già parzialmente urbanizzate dove, per la realizzazione degli interventi edilizi, si rende necessaria l'integrazione delle infrastrutture esistenti ed un articolato e coerente disegno urbano dei nuovi inserimenti. Tali aree, per dimensioni, collocazione e rapporto con il tessuto esistente, non sono

tali da configurarsi come vere e proprie zone di espansione, ma piuttosto costituiscono di fatto il completamento e l'integrazione delle zone omogenee in cui si collocano. Gli interventi previsti dal PRG in tali zone sono specificatamente indicati nel repertorio normativo come Comparti di Completamento (C.C.n°.), dove sono prescritte anche le opere di urbanizzazione che dovranno integrare il tessuto urbano; le quantità di superfici a standard primario sono verificate in base alle indicazioni di dimensionamento per gli strumenti urbanistici attuativi. Rimangono a carico delle ditte intervenenti gli oneri di urbanizzazione secondaria ed contributo relativo al costo di costruzione, come previsto dalla normativa vigente. Gli elaborati per la progettazione di Comparto di Completamento sono quelli richiamati al punto precedente per la progettazione unitaria. Il rilascio delle concessioni edilizie dovrà essere preceduto da apposito convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, relativo alle opere di urbanizzazione previste, i termini ed i modi per la loro realizzazione, e dovrà essere prevista specifica fidejussione a garanzia del Comune.

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

Essi dovranno contenere gli elementi essenziali di cui agli articoli 11-12-13-14-15-16 della L.R. 61/85. Il ricorso allo strumento attuativo si rende necessario negli ambiti specificamente ad esso assoggettati dal PRG; può avvenire su iniziativa pubblica o di privati, anche in ambiti non assoggettati qualora gli interventi previsti di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione comportino la necessità di un ridisegno complessivo dell'area interessata e delle relative opere di urbanizzazione, **e comunque nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente e specificamente prevista dal PRG.** Le unità minime di intervento in cui gli strumenti attuativi potranno articolarsi dovranno comunque sostanzarsi come funzionali e sufficienti a garantire un intervento organicamente completo e coerente all'ipotesi generale di disegno urbano che dovrà essere verificato anche attraverso la redazione di uno studio di Piano Guida relativo al massimo ambito di riferimento.

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

**restando le quantità minime e massime previste.**

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

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

B3) Piano per insediamenti Produttivi (P.I.P) il PRG non stabilisce zone nelle quali è obbligatoria l'adozione del P.I.P. che potrà comunque essere realizzato all'interno delle ZTO "D" qualora ne sia ravvisata l'opportunità .

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

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

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

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

Il PRG individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e gli edifici isolati sottoposti a specifica tutela e protezione. In questi ambiti il PdR si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico.

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

In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di PRG, in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. Qualora la modifica del grado di protezione avvenga in termini di un solo grado di differenza ciò non comporterà variante al PRG, con esclusione dei fabbricati con attribuito il grado di protezione 1 ed il grado di protezione 5 di cui al successivo articolo 9.2

L'Amministrazione Comunale, potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standards

prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità fisica di reperirli all'interno degli ambiti dei piani di recupero individuati da P.R.G.. In tal caso, le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli standards stessi in aree adeguate.

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

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

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

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

Tale strumento attuativo deve contenere i termini per l'attuazione delle opere: devono perciò essere fissati i termini entro i quali le singole concessioni dovranno essere richieste e le singole opere di urbanizzazione ed edilizie dovranno essere terminate. Il piano deve essere notificato ai proprietari secondo gli articoli 137 e seguenti del c.p.c. o a mezzo di messo Comunale. Entro 15 giorni dalla notifica i proprietari possono formulare le loro opposizioni.

Il Sindaco propone il Progetto del Piano e le relative opposizioni all'esame del Consiglio Comunale, che approva il Piano decidendo anche sulle opposizioni pervenute.

Le successive procedure di approvazione sono quelle illustrate all'art. 60 della L.R. 61/85.

**C) Piano Guida:** è lo strumento di coordinamento per interventi attuativi per stralci funzionali, ovvero qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle

tavole e norme di PRG, l'intervento attuativo può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio. **In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal PRG a strumento urbanistico attuativo.** Il Piano Guida, dovrà contenere tutti gli elaborati grafici di cui al corrispondente SUA, e dovrà verificare la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area indicato nello strumento urbanistico generale. Lo strumento attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi e delle attrezzature relative al proprio ambito di intervento che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale. Il Piano guida, per gli ambiti esterni allo stralcio specifico previsto, non potrà prevedere modifiche alle indicazioni grafiche, per servizi e tipologiche contenute negli elaborati del PRG. **Il Piano Guida sarà recepito dall'Amministrazione Comunale e approvato dal Consiglio Comunale unitamente allo strumento urbanistico attuativo relativo allo stralcio funzionale.**

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

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

- ZONE A CENTRO STORICO
- ZONE C 1 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
- ZONE C 1 SPECIALI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO IN CONTESTO RURALE
- ZONE C 2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
- ZONE D1 ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, COMMERCIALI E TRAZIARIE DI COMPLETAMENTO
- ZONE D2 ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, COMMERCIALI E TRAZIARIE DI ESPANSIONE
- ZONE E1 AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE
- ZONE E2 AGRICOLE PRODUTTIVE
- ZONE E3 AGRICOLE DI COMPLETAMENTO
- ZONE F PER SERVIZI
- ZONE DI RISPETTO E TUTELA

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

- 1) Modi di intervento

- 2) Destinazioni d'uso
- 3) Parametri edificatori
- 4) Carattere degli interventi.

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

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

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

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

##### a) Zone residenziali (Z.T.O. A, C1, C2, C1 speciali)

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

- negozi o botteghe per esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 150;
- attività commerciali di media struttura con superficie di vendita non superiore a mq 1.000, nelle z.t.o. A – C1 – C2 , con applicazione degli standards minimi previsti dalla Legge Regionale n. 39 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, monetizzabili solo in z.t.o. “ A “
- studi professionali, e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigiani i cui impianti non producano rumori od odori molesti fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile unitaria, salvo diverse prescrizioni specifiche del PRG;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, ospedali, macelli
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali;



- tutte quelle attività che a giudizio del Comune e su parere della Commissione Edilizia Comunale, **siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.**

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.

b) Zone Produttive D artigianali ed industriali, commerciali e terziarie, con le limitazioni di cui al successivo articolo 14;

- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- le stazioni di rifornimento e servizio;
- gli impianti tecnici, tecnologici e per telecomunicazioni;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto come definito al successivo art.14.

c) Zone agricole E

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

d) Zone di rispetto

- in funzione degli edifici esistenti: la residenza e le destinazioni ammesse nelle prevalenti Z.T.O. limitrofe;

- Servizi pubblici e alla viabilità, impianti tecnologici,
- nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall'applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di PRG, sono ammessi nuovi insediamenti per servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, eventualmente integrate con servizi commerciali, di somministrazione e artigianato di servizio, secondo le quantità specificatamente indicate al repertorio normativo per le Z.T.O. "F" n. 75. I distributori di carburanti e le attività complementari dovranno in ogni caso rispettare la normativa e le direttive nazionali e regionali in materia.
- per le installazioni delle stazioni radiobase per telefonia mobile è fatto divieto di insediamento nelle zone territoriali omogenee "A" , nelle aree a verde privato poste a tutela dei beni storici ed ambientali (edifici isolati con grado di protezione), nelle zone di protezione E1 ambientali e di ambito paesaggistico significativo, come individuate nel PRG, in conseguenza dei valori storici, artistici, ambientali e paesaggistici intrinseci che esse esprimono e che il PRG riconosce; sono definite come aree maggiormente idonee all'installazione degli impianti le zone appositamente individuate con specifica indicazione "zone F – impianti ed attrezzature di interesse comune – n. 71 (*comma introdotto con Variante parziale 2002 ai sensi art 50, quarto comma, L.R. 61/85*)

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

Il territorio comunale presenta una zona centrale, perimetrata alla tav.13.4.1, che per il livello di storicizzazione del tessuto insediativo è definite come ZTO "A" e possiede le caratteristiche per essere considerate un bene ambientale e architettonico di cui agli artt. 28 e 29 della L.R.61/85 e secondo la L.R n.80 del 31 maggio 1980.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'area del restauro è identificata nelle tavole di progetto come area con grado di protezione 2, restauro propositivo, per presenza di edifici e aree che, in presenza di manufatti di rilevanza architettonica, anche se parzialmente compromessi da interventi in contrasto con la loro fisionomia, o in precario stato di conservazione, s'inseriscono nel tessuto urbano con elevata qualità anche dal punto di vista ambientale.

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

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

- area con grado di protezione 3, ristrutturazione parziale, per la presenza di fabbricati e aree privi di particolare pregio ma che non contrastano con le caratteristiche ambientali del centro storico,
- sub-area con grado di protezione 4, ristrutturazione totale, presenza di fabbricati che hanno in parte perso le loro caratteristiche originali e presentano una tipologia non sufficientemente omogenea alle caratteristiche del centro storico.

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

L'area della ristrutturazione urbanistica è identificata nelle tavole di progetto come area con grado di protezione 5, per la presenza di manufatti in totale contrasto con la situazione ambientale e funzionale del centro storico che necessitano di una complessa operazione di riplasmazione;

## **9.1 CELLULE EDILIZIE**

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

All'interno di ciascuna cellula edilizia, anche se è prevista dalle presenti norme e dalle tavole progettuali di PRG l'opportunità di operare per singole concessioni dirette modificando le sagome degli edifici esistenti e sia giustificata la necessità di limitare l'intervento ad una porzione funzionale di essa, si potrà operare in tal senso, ma dovrà comunque essere verificata la coerenza delle previsioni attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

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

Per i medesimi motivi, in sede di PdR, potrà essere modificato parzialmente il perimetro delle cellule edilizie, mentre la modifica del grado di protezione prescritto potrà avvenire esclusivamente in seguito ad una approfondita analisi storico-architettonica dello stato di fatto sulla base delle categorie di lettura esplicitate nelle presenti norme. In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali

di PRG, in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. Qualora la modifica del grado di protezione avvenga in termini di un solo grado di differenza ciò non comporterà variante al PRG, con esclusione dei fabbricati con attribuito il grado di protezione 1 ed il grado di protezione 5.

## **9.2 GRADI DI PROTEZIONE E TIPI DI INTERVENTO**

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

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

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** tutti gli interventi necessari ad assicurare la stabilità della struttura dei fabbricati, la sostituzione delle travi, il rinnovamento totale o parziale dei tetti, dei solai, delle scale, dei muri di sostegno e di cinta, il miglioramento igienico e funzionale degli edifici con scopo esclusivo di realizzare impianti igienico sanitari, ascensori, montacarichi, scale e rampe, impianti termici. Non possono altre essere modificati i volumi, la destinazione d'uso, la superficie e il numero delle unità immobiliari, la forometria delle facciate, la pendenza delle coperture, mentre i materiali sostituiti dovranno presentarsi con caratteristiche simili ai precedenti. La Straordinaria manutenzione sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia tranne che per l'area della ristrutturazione urbanistica con grado di protezione 5.

## **AREA DELLA TUTELA**

**GRADO DI PROTEZIONE 1 - tutela e restauro conservativo**

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione dei fabbricati nella loro inscindibile unità

formale e strutturale, al ripristino delle parti alterate in base ad una attenta ricostruzione storico iconografica e alla eliminazione delle superfetazioni degradanti, il tutto da progettarsi nel più scrupoloso rispetto del paesaggio e dell'ambiente. E' consentito operare eventuali adattamenti dei fabbricati anche per ottenere nuove destinazioni d'uso che siano compatibili con le caratteristiche del manufatto e quelle urbanistiche, storiche e ambientali del centro storico.

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

## **AREA DEL RESTAURO**

GRADO DI PROTEZIONE 2 - restauro propositivo -

ovvero tutte le operazioni finalizzate alla conservazione del paesaggio urbano e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate e gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, muri di recinzione, passaggi ecc.

In particolare si prevede:

- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere;
- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrature a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;
- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;

- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

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

## AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

### GRADO DI PROTEZIONE 3 - ristrutturazione parziale -

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

Sono ammesse direttamente :

- le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm,
- e le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali,
- le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico.

Sono inoltre ammessi direttamente:

- le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari,
- le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze,

- il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni,
- gli aumenti di superficie utile tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti,
- l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, alla L.13/89, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nelle aree soggette alla ristrutturazione parziale consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico Progetto Unitario che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini. Secondo le stesse modalità è consentito un ampliamento dell'esistente fino al 20% della volumetria complessiva in atto nella cellula per adeguamento igienico sanitario, con un massimo di **150 mc per ciascuna unità edilizia** e con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo allegato.

Qualora l'indice fondiario in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori aumenti della volumetria.

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

#### GRADO DI PROTEZIONE 4 - ristrutturazione totale -

interventi finalizzati al recupero tipologico e funzionale dei fabbricati che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al centro storico. Tali fabbricati, generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria manutenzione e modifiche interne. **Qualora richiesto, previo approvazione di un progetto unitario per l'intera cellula, possibile condurre un intervento di riqualificazione, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze (secondo le modalità e quantità indicate per la ristrutturazione parziale), nonché alla riplasmazione dei volumi e dei sedimi, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne e l'eventuale inserimento di porticati di uso pubblico lungo la via principale, il rapporto con le caratteristiche ambientali del centro storico.**



Sono ammessi direttamente le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini e lucernari e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie utile tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, alla L.13/89, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

## **AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

GRADO DI PROTEZIONE 5 - ristrutturazione urbanistica -

interventi finalizzati al recupero di parti del centro storico interessate da fabbricati che risultano sotto utilizzati rispetto alla prevalente istanza residenziale del centro storico, interessati da attività produttive che potrebbero essere ricollocate in aree attrezzate e meglio servite, o da edifici comunque in contrasto con l'assetto compositivo complessivo del centro storico. Previa approvazione di un Piano di Recupero, la ristrutturazione urbanistica avverrà nelle quantità e modalità di cui alle tavole di PRG ed alle schede per interventi codificati nel centro storico, e sarà finalizzata al complessivo ridisegno dell'intera cellula (anche se interessata solo parzialmente da edifici con grado di protezione 5), tramite la completa o parziale demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime dei fabbricati esistenti, secondo le quantità e modalità e le eventuali indicazioni puntuali delle tavole progettuali di PRG. La ricostruzione dovrà avvenire secondo le caratteristiche architettoniche di cui alla "ristrutturazione totale".

Nell'area della ristrutturazione urbanistica è ammessa direttamente solamente l'ordinaria manutenzione.

### **9.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

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

monetizzata qualora risulti impossibile il loro reperimento e comunque a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

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

Per le distanze dalle strade e tra fabbricati si applicano le norme di cui al DM n° 1444/68. Distanze minori saranno ammesse solo nei casi previsti dall'ultimo comma dell'art. 23 della L.R. 61/1985. Per l'apertura o la modifica di vedute si applicano le norme del codice civile.

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

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

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

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

Aumenti volumetrici oltre quanto prescritto dall'art. 9.2 sono ammessi solo in presenza di tali indicazioni grafiche le cui quantità sono precisate nelle tavole e schede progettuali di PRG per il centro storico. Gli interventi così ammessi dovranno avvenire secondo le indicazioni tipologiche di cui all'art. 9.2 per quanto riguarda la ristrutturazione totale (grado di protezione 4), salvo quanto prescritto per gli edifici esistenti e l'ampliamento degli stessi per cui si farà riferimento al grado di protezione dell'edificio principale. L'intervento di nuova edificazione dovrà in ogni caso essere preceduto da un Progetto Unitario e un attento studio planivolumetrico riguardante l'intera cellula interessata che verifichi e precisi le indicazioni di PRG; qualora siano interessate più cellule il Progetto Unitario dovrà comprenderle integralmente.

#### **Articolo 10 ZONE RESIDENZIALI**

Tali zone, con prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 7a, sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (C1 e C1 speciali) e quelle allo scopo previste

dal presente PRG dove le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate ex novo o completate (zone C2).

### **10.1 INTERVENTI AMMESSI**

a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per ciascun edificio residenziale unifamiliare, relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.

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

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

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

e) negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo già approvato alla data di adozione del presente PRG sono confermate le indicazioni contenute in tali strumenti, salvo diversa prescrizione;

f) nuova edificazione secondo le quantità predeterminate e indicate nelle tavole di P.R.G. e come meglio specificato agli articoli successivi.

g) nuova edificazione secondo le indicazioni di “progetto unitario” o di “comparto di completamento” codificato nelle tavole di PRG e nel repertorio normativo, secondo le modalità di cui all’art. 5 lettera A1e A2 delle presenti NTA

### **10.2 TIPOLOGIA EDILIZIA**

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

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

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

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

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

**Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione o del Responsabile del Servizio, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 7,50 .riducibili a ml. 5 per le strade cieche delle zone di completamento salvo quanto previsto all'ultimo comma del presente articolo.**

*Distanza dai confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari, redatto nella forma di "scrittura privata" alla quale dovranno essere allegati elaborati grafici (planimetria – elaborati di progetto) descrittivi di quanto oggetto dell'accordo, controfirmati dalle parti interessate e completi delle rispettive copie dei documenti, e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.*

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

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

(Articolo modificato con variante parziale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 28 settembre 2013)

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

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 0.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza, definite come zone C1

**11.1 INTERVENTI AMMESSI**

**a) Aumento volumetrico per unità edilizia, riutilizzo e riordino dei corpi di fabbrica secondo le quantità, nei modi e con le prescrizioni di cui ai precedenti artt. 10.1 e 10.2.,**

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

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

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

e) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati di tipo A, con una cubatura massima edificabile di mc 1000, e di tipo B, con una cubatura massima edificabile di mc 800, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà

f) nuova edificazione secondo le indicazioni di “progetto unitario” o “comparto di Completamento” codificato nelle tavole di PRG e nel repertorio normativo, secondo le modalità di cui all'art. 5 lettera A1 e A2 delle presenti NTA

Altezze, distanze da strade e confini, distacchi fra i fabbricati: come da precedente art.10.3

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc.), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con

l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria come previsto all'art. 5 lettera A2 delle presenti NTA

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

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale non raggiunge i 0.5 mc/mq, nelle quali gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solamente previo approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o PdL) secondo le modalità di cui al precedente articolo 5.

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

Per quanto non espressamente prescritto al presente articolo valgono le norme di cui al precedente art.11.

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

Tali zone derivano da un tessuto territoriale agricolo, ma hanno ormai perso quasi del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un rapporto sostanzialmente positivo con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune attività produttive di servizio, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità.

##### **13.1 INTERVENTI AMMESSI**

Fatte salve le previsioni di cui alla L.R 24/85, compatibili con la prevalente destinazione residenziale

della zona, sono ammessi tutti gli interventi previsti **al precedente art.11.**

### **13.2 TIPOLOGIE AMMESSE.**

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

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

Non sono inoltre ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, mentre le cornici dovranno essere sagomate, la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri in legno verniciati in colore verde bottiglia o marrone, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna e pendenze dal 30% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con una sola interruzione di falda) solo in casi di comprovata necessità, in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone. **La tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali e colori pastello chiari, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco.**

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

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

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

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

Pur essendo ammesse tutte le destinazioni d'uso specificamente previste all'art. 7, i cambi di destinazione d'uso (ad uso non residenziale) sono limitati ad un esclusivo uso familiare da parte dei residenti.

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

Si applicano le norme previste al punto 10.3 delle presenti N.T.A.

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

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

Le zone produttive D1 artigianali, industriali commerciali e di servizio di completamento sono destinate a:

- costruzioni ad uso industriale e artigianale, direzionale e per attività di artigianato di servizio, con esclusione di edifici ad uso residenziale, eccetto una quota pari a 600 mc per ciascun lotto per alloggi di servizio o del titolare di azienda e degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Presente PRG;
- attività commerciali di piccola, media e grande distribuzione come definite dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative.
- infrastrutture per la distribuzione e commercializzazione in loco dei prodotti;
- uffici direttivi;
- infrastrutture di servizio, impianti tecnici e tecnologici di uso o carattere privato.



L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dalla normativa contenuta nella L.R. 37/99 e correlato ai conseguenti adempimenti da parte del Comune.

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

- superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria salvo diversa prescrizione specifica nel repertorio normativo
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- altezza massima ml. 10,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili);
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie utile di pavimento anche per i fabbricati esistenti ;
- il Comune ha la facoltà di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta, in particolare per le attività commerciali dovranno essere rispettati rapporti previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative, e le relative superfici a parcheggio pubblico non potranno essere monetizzate.
- nelle fasi di attuazione dovrà essere richiesto il parere idraulico del Consorzio di Bonifica.
- Dove non già indicato dagli elaborati grafici di PRG dovranno essere previsti degli spazi destinati a verde (giardini, alberatura, parchi ecc.) che separino le zone produttive artigianali da aree limitrofe destinate ad attività commerciali con grande flusso di pubblico (es. centri commerciali, supermercati ecc.)
- Dovrà essere limitata l'interferenza fra traffico pesante e traffico urbano delle zone residenziali

### limitrofe

Tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, allo scopo di ottenere:

- un grado elevato di uniformità ed armonia estetica tra i singoli lotti;
- un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
- limitata interferenza tra verde privato e gli spazi pubblici;
- delimitazioni delle proprietà.

Le Z.T.O. D2 di espansione, dove non già vigente, dovranno preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda, oltre le indicazioni di cui al punto precedente:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo
- i lotti minimi di intervento (non inferiori a mq 2000 salvo diversa specifica prescrizione del repertorio normativo);
- le aree per gli standards minimi e per i servizi previsti dalla normativa statale e regionale, salvo maggiori previsioni prescritte nel repertorio normativo;
- le diverse prescrizioni circa le modalità di intervento nel rispetto di tutte le norme di cui al presente articolo.
- nella zona D2/1 le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'artigianato di servizio, il commercio ed il terziario, con esclusione delle attività industriali e in generale quelle attività che per dimensione, impatto acustico e ambientale contrastino con la prevalente destinazione a strutture di servizio dell'area; dovrà essere condotto un intervento di recupero dell'insediamento della vecchia fornace (indicata con ambito specifico negli elaborati di PRG) secondo lo Strumento Urbanistico Attuativo vigente e comunque secondo gli indirizzi con il grado di protezione "3" di cui al precedente articolo 9.2
- nella zona D2/4 le destinazioni d'uso ammesse riguardano il commercio, il terziario e l'artigianato di servizio, con esclusione delle attività industriali, di artigianato produttivo e in generale quelle attività che per dimensione, impatto acustico e ambientale contrastino con la prevalente destinazione a strutture di servizio dell'area;

**Nelle Z.T.O. D la quantità minima a parcheggio privato è definita in ragione di mq 1,00 di parcheggio ogni mq 3,00 di superficie lorda di pavimento per gli edifici artigianali ed industriali, e in mq 1,00 di**

parcheggio ogni 10 mc di costruzione per gli edifici commerciali, direzionali, a servizi e residenziali. Sono fatte salve le dotazioni di parcheggio stabilite dalla L.R. 37/1999 per le attività commerciali.

#### **14.1 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA**

Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive, come individuati e classificati nella grafia di PRG, sono ammessi i seguenti interventi:

attività produttive da confermare; ovvero attività fuori zona che risultano compatibili con il tessuto urbano (rumori, inquinamento, carico veicolare), tali attività sono individuate nelle tavole di PRG con uno specifico ambito di pertinenza, in esse sono ammesse solo ristrutturazioni con ampliamenti della superficie coperta fino ad un massimo del 100% della superficie coperta, altezza massima conseguente alla specifica zona, recupero degli standards di superfici a verde e parcheggi in ragione di quanto stabilito dalla L.R. 61/85 per le zone di completamento, secondo le schede di intervento codificato (attività produttive fuori zona) riportate al repertorio normativo.

In tali edifici sono ammessi a concessione diretta gli interventi previsti dagli specifici elaborati di progetto. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di progetto unitario che risulti migliorativo rispetto all'inserimento nel contesto ambientale, fermo restando le quantità massime previste di superficie coperta e minime di superfici a verde e parcheggi. (che nelle indicazioni delle specifiche schede sono comprensivi dei parcheggi privati di cui all'art. 14)

Gli interventi saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, e nelle rispondenze alle esigenze comunali e alle legislazioni regionali e statali. Le aree a servizi potranno essere cedute o rimanere private convenzionate di uso pubblico, secondo le caratteristiche insediative dell'area e a discrezione dell'Amministrazione Comunale, salvo particolari prescrizioni specifiche riportate nelle schede richiamate.

Particolare riguardo dovrà essere riservato alle sistemazioni a verde e per l'attenuazione dell'impatto ambientale secondo le indicazioni delle schede progettuali e quelle contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG. Tendenzialmente le strutture tecnologiche particolarmente voluminose come i silos andranno progressivamente sostituite mediante l'adozione di soluzioni alternative quali containers o strutture a sviluppo orizzontale adeguatamente mascherate con essenze arboree.

Per le altre attività non classificate come attività da confermare, valgono le norme generali della zona territoriale omogenea in cui ricadono; sono comunque sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria

manutenzione e la ristrutturazione senza aumento di superficie coperta.

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

Tali beni riguardano fabbricati, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche.

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

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

**Le aree di pertinenza, così come desumibili dalla relativa schedatura, sono inedificabili e andranno recuperate ad uso cortilizio congruente alle caratteristiche tipiche della zona agricola.**

In caso di intervento che superi l'ordinaria, straordinaria manutenzione, dovrà essere prodotta un'ipotesi progettuale che, nei termini previsti per la progettazione unitaria, analizzi attentamente e verifichi il grado di coerenza ambientale di tutta l'area pertinenziale, ed eventualmente di quelle limitrofe, proponendone dove necessario il miglioramento, in particolare per quanto riguarda la riproposizione di giardini, orti, broli, murature di recinzione, alberature secondo le prescrizioni di cui al successivo art.16.4. In tali ipotesi la eliminazione delle superfetazioni indicate sulle schede allegate al Repertorio Normativo si rende obbligatoria.

**Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, le attività connesse alla produzione agricola**

e quelle secondarie e terziarie **qualora esplicitamente previsto dalla specifica scheda d'intervento, che non contrastino con il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali richiamate e la conservazione e recupero dei fabbricati.**

#### Articolo 16 - ZONE AGRICOLE.

Il territorio agricolo del Comune di Sant'Elena è suddiviso nelle tre seguenti zone:

- Z.T.O. E1;
- Z.T.O. E2
- Z.T.O. E3

Nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, gli interventi in tali aree **dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e ambientali, le distanze e le altezze di cui al precedente art. 13,** nonché le prescrizioni di cui alla L.R.24/1985. **Gli interventi di demolizione e ricostruzione in area agricola adiacente, nei casi previsti dall'ultimo comma dell'art.7 della L.R. 24/1985, compreso l'eventuale ampliamento nei casi previsti dall'art. 4 della legge regionale medesima che superino la soglia del 50% della volumetria in atto sono soggetti a progetto unitario obbligatorio.**

Tutti gli interventi in zona agricola dovranno prevedere lo studio per un'adeguata valorizzazione ambientale delle pertinenze scoperte, individuando con precisione gli ambiti a cortili, orti e giardini, prevedendo le eventuali nuove alberature da inserire mediante l'impiego di essenze autoctone.

#### 16.1 - ZONA - E1 -

Tali zone si presentano ancora non edificate e di notevole pregio per la produzione primaria, caratterizzate dalla prevalenza della struttura dei fondi a campi aperti. In tali aree non prevista di norma alcuna nuova edificazione, bensì la salvaguardia ed il restauro delle caratteristiche ambientali della campagna arborata. Le superfici aziendali concorreranno comunque a determinare i parametri edificatori negli ambiti limitrofi appartenenti alle medesime ditte e perimetrati in Z.T.O. E2, E3, C1S, e dovrà essere previsto, in conseguenza di qualsiasi Concessione Edilizia all'interno dell'ambito aziendale ricadente in diversa Z.T.O., un progetto di adeguamento fondiario per le aree riferibili alla ditta in oggetto e ricadenti in ZTO E-1, con messa a dimora (comprese le esistenti) di alberature di alto fusto (con uso di essenze locali e indicate nel presente PRG) su almeno il 20% dello sviluppo lineare in senso Nord-Sud dei confini di proprietà, dei fossati, scoli e percorsi, ricercando un effetto "a quinta", dei fossati e scoli esistenti per i quali è prescritta una fascia di rispetto di cm.100 dal

marginale della superficie arativa, il recupero e la salvaguardia degli stessi come elemento storico e strutturale fondamentale della formazione del paesaggio rurale, e l'eventuale recupero di significative servitù di passaggio (comprovate da adeguata documentazione storico-catastale), ovvero quelle in grado di garantire un percorso che colleghi diversi punti del territorio comunale nonché l'accesso ad aree di particolare valore paesaggistico e ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade private.

Le serre fisse, gli impianti volti alla forzatura e protezione delle colture, gli impianti di acqua coltura di cui ai commi 9° 10° e 11° del medesimo articolo, potranno estendersi esclusivamente in ampliamento degli insediamenti aziendali esistenti anche all'esterno delle zone limitrofe in zona E1, comunque con particolare riguardo all'attenuazione dell'impatto ambientale mediante adeguati interventi di alberatura con impiego di essenze autoctone.

#### **16.2 - ZONA –E 2**

Interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della L.R. 24/85.

#### **16.3 - ZONA –E 3**

**Interventi di cui agli articoli 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85, come previsto all'art. 11 della medesima legge.**

Gli interventi di nuova costruzione ammessi dovranno essere comunque localizzati all'interno del perimetro dell'aggregato abitativo di riferimento, **ovvero nel raggio massimo di 100 ml** intorno ad esso e riferite ad un unico accesso comune ed ad una precisa ed unitaria organizzazione cortilizia, salvo prescrizioni igienico sanitarie e secondo quanto previsto dal successivo art. 16.4

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

Nelle zone agricole le tipologie ammesse ed i caratteri dell'edificazione sono quelli previsti dal precedente art. 13.2.

Nella progettazione degli interventi dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- mantenimento o recupero dei coni visuali sul prospetto principale del fabbricato (prospetto sud o fronte strada) evitando l'inserimento di nuovi volumi, bensì valorizzando il recupero di aie e giardini rustici;
- mantenere e valorizzare le caratteristiche architettoniche, compositive e ambientali tradizionali in atto

- evitare una gratuita compromissione di superficie agraria individuando con precisione l'ambito dell'aggregato aziendale e residenziale nelle sue parti funzionali (residenza, annessi, giardino, orto, brolo, spazi di manovra e percorsi), sviluppando gli eventuali nuovi volumi in prolungamenti, lateralmente o sul retro, a seconda delle diverse tipologie;
- prevedere un'alberatura a "chiusura" dello spazio cortilizio/aziendale secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG;
- le recinzioni lungo i confini dovranno essere con zoccolatura in muratura o calcestruzzo di altezza massima pari a 20 cm e sovrastante in rete metallica fino all'altezza complessiva di cm 150, con inserimento di siepi, oppure in muratura piena a vista, con o senza corsi in pietra naturale, in tal caso con altezza minima 150 cm, massima 300 cm.;
- l'eventuale pavimentazione degli spazi esterni potrà essere in calcestruzzo esclusivamente sugli spazi antistanti annessi rustici, legittimata da esigenze di manovra di mezzi agricoli pesanti, in "cementata" bianca o ghiaino lungo i viali d'accesso anche alle parti residenziali, mentre dovranno essere salvaguardate le aie in mattone pieno e pietra naturale esistenti, così come potranno esserne realizzate di nuove, in foglia conseguente all'antica;
- è ammesso l'inserimento di pergolati in legno sui prospetti e a delimitazione degli spazi cortilizi.
- possono essere realizzati manufatti a carattere provvisorio o stagionale (legnaie, piccoli fienili ecc.) anche staccati dai fabbricati esistenti, purché con struttura e tamponamenti in legno, senza realizzazione di ancoraggi fissi al suolo come opere di fondazione in cemento, le coperture potranno essere in coppo od ondulato opaco rosso mattone. Il carattere provvisorio o stagionale è riconosciuto secondo i criteri di cui all'art.7 del regolamento edilizio. L'uso limitato nel tempo ma ripetitivo, esclude il carattere provvisorio o stagionale del manufatto, se lo stesso, o parte di esso, viene conservato sul posto senza interruzioni o modifiche.
- è ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari se funzionale alla permanenza in luogo di famigliari del richiedente, senza che ciò dia luogo a identificazione di un ulteriore "fabbricato o residenza" cui riferire quanto previsto all'art. 4 della LR 24/85.

#### **articolo 16.5 ANNESSI RUSTICI.**

Per la realizzazione di annessi rustici come previsto dalla L.R. 24/85, dovranno essere dimostrate la convenienza economica, la connessione con le specifiche esigenze nella conduzione del fondo agricolo e l'idoneità tecnica mediante dettagliata e approfondita relazione agronomica sottoscritta da tecnico del

settore (agronomi o periti agrari)

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

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

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

Gli ambiti paesaggistici dovranno essere oggetto di interventi manutentivi e per certi aspetti di "restauro" con l'obiettivo di mantenere, consolidare e recuperare tali presenze e il loro rapporto con l'ambiente circostante. Non sono quindi ammessi lavori di sbancamento o di modifica compromissoria degli attuali profili del terreno. Il taglio a scopo produttivo delle essenze di alto fusto o cedue dovrà essere preventivamente autorizzato, verificati gli eventuali indirizzi del Corpo Forestale dello Stato, dovrà prevedere il reimpianto di nuove essenze di altezza non inferiore a ml 5,00 per essenze di alto fusto, ml 3,00 per il ceduo e le essenze arbustive. Il taglio dovrà comunque avvenire avendo riguardo alla non compromissione dell'immagine paesaggistica dell'area, alternando eventualmente gli allineamenti di taglio al fine di mantenere lo sky line in atto.

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

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

Nelle fasce poste a rispetto stradale sono ammessi, esclusivamente nel rispetto della normativa del Codice Stradale di cui al DPR 147/93 e successive modificazioni, gli interventi previsti per la specifica ZTO in cui esse ricadono.

Le fasce di rispetto stradale riportate nelle tavole di P.R.G. devono ritenersi indicative. Per l'effettiva



individuazione delle distanze minime da osservarsi dalle strade e dagli incroci vanno in ogni caso applicate le norme di cui al DM 1404/68, al D.Lgs. 285/92, al DPR 495/92 e successive modifiche ed integrazioni. **Nelle zone agricole si applicano i disposti di cui all'art.7 della L.R. 24/1985.-**

**Nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall'applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di PRG, sono ammessi nuovi insediamenti per servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, eventualmente integrate con servizi commerciali, di somministrazione e artigianato di servizio, secondo le quantità specificatamente indicate al repertorio normativo per le Z.T.O. "F" n. 75;**

Le zone alberate lungo gli scoli consorziali dovranno essere autorizzate di volta in volta da Consorzio di Bonifica competente e le piante non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a m. 6,00 dai cigli degli scoli stessi.

Tutte le opere fisse (costruzioni, recinzioni, strade, marciapiedi, ecc.) che dovessero ricadere entro la fascia di m. 10.00 dai cigli degli scoli consorziali dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consorzio di Bonifica

<p><b>Articolo 18 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE</b></p>
---

Queste zone sono destinate:

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

Secondo la disciplina dei successivi articoli con riferimento al D.M. 02.04.1968, n° 1444 ed agli articoli 25 e 26 della L.R. 61/85. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/85. Tali aree possono essere pubbliche gestite direttamente, pubbliche in gestione privata convenzionata, private a gestione convenzionata.

Le aree sono così disciplinate:

- a) aree per l'istruzione.

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

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

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

b) aree per attrezzature di interesse collettivo

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico, come Municipi, chiese, mercati, centri sociali, centri di servizio, secondo i numeri codice riportati nelle tavole di piano e secondo le quantità riportate di seguito, oltre a quanto già specificatamente previsto dall'eventuale attribuzione di grado di protezione di fabbricati storici esistenti:

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
9	Chiese	//	//	//
10	Centri religiosi e dipendenze	2,00	30	10,5
14	Museo	//	//	//
15	Biblioteca	//	//	//
16	Centro Culturale	//	//	//
18	Sale Riunioni, Mostre	//	//	//
21	Cinema	//	//	//
22	Teatro	//	//	//
23	Sala manifestazioni	//	//	//
24	Sala da ballo	//	//	//
25	ricettive e somministrazione	//	//	//
37	Municipio	//	//	//
39	Uffici pubblici in genere	2,00	35	10,5
40	Banche, sportelli bancari	2,00	35	10,5
60	Esposizioni e fiere	//	//	//
64	Impianti gas	//	//	//
71	Impianti tecnologici – stazioni radio base per telefonia mobile	//	//	//
<b>75</b>	<b>Stazioni di servizio</b>	<b>//</b>	<b>10</b>	<b>6,00</b>

c) aree a parco, gioco e sport.

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
82	Area gioco bambini	0	0	0
83	Giardino pubblico	0	0	0
84	Impianti sportivi di base	//	//	//
85	Impianti sportivi agonistici	//	//	//
86	Parco urbano	//	1,00	//
87	Campi da golf	//	1,00	4,50
88	Piscine	//	20,00	7,50
89	Campi da tennis	//	10,00	4,50
90	Galoppatoi	//	10,00	4,50
91	Percorsi attrezzati	//	//	//

Nell'area a servizi in adiacenza a Villa Miari (area n. 14 nella Tav. 14) le opere e le sistemazioni dovranno garantire un adeguato inserimento ambientale ed un corretto rapporto col complesso monumentale, da verificare con la Soprintendenza.

Modifiche della destinazione fra diverse tipologie di attrezzature appartenenti alla stessa categoria di servizio sono ammissibili, previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale, e non costituiscono variante al P.R.G. ferme restando le quantità di cui al Repertorio Normativo.

<b>Articolo 19 - ZONE A VERDE PRIVATO</b>
---

Sono destinate a giardino, orto o a parco alberato pertinenziale dei fabbricati esistenti limitrofi, in esse sono consentiti l'uso agricolo, le attività sportive e ricreative e gli usi pertinenziali che non comportino edificazione di nuovi volumi.

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

Salvo diverse e specifica prescrizione le tipologie degli interventi sono quelle ammesse per le zone agricole.

### **Articolo 20 - DEROGHE**

In tutte le ZTO, esclusivamente per la realizzazione di posti auto coperti in ragione di uno per ciascuna unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme e per una superficie utile massima pari a mq 18, è ammessa la deroga alle norme precedenti richiamate, tale deroga dovrà essere comunque motivata dall'impossibilità di operare diversamente da un punto di vista tecnico costruttivo ed economico, e verificata a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Nelle zone e per le situazioni dove alla data di adozione delle presenti norme è prevista possibilità di ampliamento volumetrico, i volumi derivati dall'applicazione del presente articolo dovranno essere computati e concorreranno alla formazione delle quantità previste, all'interno di tali limiti.

### **Articolo 21 - CARATTERI TIPOLOGICI**

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

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

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

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

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

### **Articolo 22 – CARATTERE DEGLI INTERVENTI**

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

a) percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati a relazione tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.

b) filari ad alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione dei percorsi principali o di divisioni naturali tra aree. Le zone alberate lungo gli scoli consorziali dovranno essere autorizzate di volta in volta da Consorzio di Bonifica competente e le piante non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a m. 6,00 dai cigli degli scoli stessi.

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

d) sedimi di riordino: sono indicativi degli ambiti all'interno dei quali ricomporre l'edificato in base alle quantità derivanti dalle norme di zona e del repertorio normativo

e) sedimi di nuova edificazione: sedimi prescrittivi per la realizzazione degli interventi di edificazione secondo le quantità riportate al repertorio normativo, secondo le altezze massime o gli allineamenti rispetto a fabbricati adiacenti indicati graficamente nel PRG e secondo quanto previsto all'art. 9.4

## INDICE

ARTICOLO 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....	1
ARTICOLO 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI.....	1
ARTICOLO 3 - ELABORATI DI P.R.G.....	1
ARTICOLO 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G .....	2
ARTICOLO 5 - MODI DI INTERVENTO .....	2
ARTICOLO 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	2
ARTICOLO 7 - DESTINAZIONI D'USO .....	8
ARTICOLO 8 - ZONA "A", CENTRO STORICO. ....	10
ARTICOLO 9 - AREE OMOGENEE DI INTERVENTO E SUB-AREE RELATIVE.....	11
9.1 CELLULE EDILIZIE.....	12
9.2 GRADI DI PROTEZIONE E TIPI DI INTERVENTO.....	13
AREA DELLA TUTELA.....	13
AREA DEL RESTAURO.....	14
AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	15
AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....	17
9.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	17
9.4 SEDIMI DI NUOVA EDIFICAZIONE .....	18
ARTICOLO 10 ZONE RESIDENZIALI .....	18
10.1 INTERVENTI AMMESSI .....	19
10.2 TIPOLOGIA EDILIZIA .....	19
10.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI. ....	20
ARTICOLO 11 ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE. ....	21
11.1 INTERVENTI AMMESSI .....	21
ARTICOLO 12 - ZONE C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI.....	22

ARTICOLO 13 - ZONE C1 SPECIALI - PARTI DEL TERRITORIO A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN CONTESTO AMBIENTALE RURALE .....	22
13.1 INTERVENTI AMMESSI .....	22
13.2 TIPOLOGIE AMMESSE.....	23
13.4 ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE E CONFINI, DISTACCO FRA I FABBRICATI. ....	24
ARTICOLO 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO.....	24
14.1 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA .....	27
ARTICOLO 15 - BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85.....	28
ARTICOLO 16 - ZONE AGRICOLE.....	29
16.1 - ZONA - E1 - .....	29
16.2 - ZONA –E 2 .....	30
16.3 - ZONA –E 3 .....	30
16.4 TIPOLOGIE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	30
ARTICOLO 16.5 ANNESSI RUSTICI. ....	31
ARTICOLO 17.1 AMBITI PAESAGGISTICI SIGNIFICATIVI. ....	32
ARTICOLO 17.2 AREE O FASCE DI RISPETTO.....	32
ARTICOLO 18 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE .....	33
ARTICOLO 19 - ZONE A VERDE PRIVATO .....	35
ARTICOLO 20 - DEROGHE.....	36
ARTICOLO 21 - CARATTERI TIPOLOGICI.....	36
ARTICOLO 22 – CARATTERE DEGLI INTERVENTI .....	36