

CAPO I° - NORME GENERALI

Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione sono parte integrante delle previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia, previste dalla Legge 3.11.1952, n. 1902 e successive modificazioni e dalla L.R. 11/04.

Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.

1. Il P.R.G., 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 trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, sia nella stesura degli strumenti urbanistici attuativi, di cui all'art. 19 della L.R. 11/04, sia nella redazione dei singoli progetti edilizi. Sono inoltre soggette alla disciplina delle presenti norme tecniche di attuazione e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

3. Le opere contemplate dall'art. 31 punti a), b), c) della L. 5.8.1978 n. 457 sono ammissibili anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti precedentemente all'attuale P.R.G. ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.

4. Per le opere di manutenzione ordinaria contemplate dall'art. 31 punto a) della L. 5.8.1978 n. 457 da eseguirsi su edifici di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale identificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e nelle schede urbanistiche, dovrà essere trasmessa all'Amministrazione Comunale, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, apposita comunicazione con l'indicazione dettagliata dei lavori da eseguirsi, allegando una planimetria con documentazione fotografica.

Art. 3 - ELABORATI DEL P.R.G.

1. Sono elementi costitutivi del P.R.G., oltre alle presenti norme tecniche di attuazione, le tavole e gli elaborati di seguito elencati:

13.1. - Intero territorio comunale	scala 1:5.000
13.3.1- Zona significativa Area "Centro Storico"	scala 1:2.000
13.3.2- Zona significativa Area "Campagne"	scala 1:2.000
13.3.3- Zona significativa Area Nord	scala 1:2.000
14. - ZTO verifica del dimensionamento	
Schede urbanistiche dei Beni Culturali	
Norme di attuazione (N.T.A.)	
Regolamento edilizio (R.E.C.)	

In caso di discordanza tra le tavole a scala diversa, la tavola a scala minore (1 : 2.000) prevale su quella a scala maggiore (1 : 5.000).

Art. 4 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

1 - Superficie territoriale (S_t): per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria non graficizzate nelle tavole di progetto; la S_t è misurata al netto delle zone destinate a servizi pubblici e delle sedi stradali esistenti o previste dal P.R.G.

2 - Superficie fondiaria (S_f): per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto, successivo o meno ad uno strumento urbanistico attuativo, relativa al lotto edificabile; la S_f è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito, nonché delle aree per l'urbanizzazione primaria.

3 - Superficie coperta (S_c): per superficie coperta o copribile si intende la proiezione nel piano orizzontale di tutte le parti indicate fuori terra e dotate di copertura; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti, senza soprastanti corpi chiusi per la parte in sporgenza inferiore a ml. 1.50, gli sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a ml. 1,50 e le scale aperte larghe fino a ml. 2,00.

4 - Altezza degli edifici:

- a- altezza del fabbricato (H): è la distanza tra la quota del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora il terreno non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato); qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso.
- b- altezza delle fronti (F): è la distanza tra la quota del colmo della strada prospiciente e derivante in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota, o il suo valore medio, dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani; qualora la strada non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del tratto di strada fronteggiante la proiezione in pianta del fabbricato;

5 - Volume del fabbricato (V): è il volume del solido emergente dal terreno, dato dal prodotto tra la superficie coperta e l'altezza del fabbricato, con detrazione dei porticati con servitù di uso pubblico e dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, oltre l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, sottotetti non abitabili cioè quelli aventi un'altezza massima interna non superiore a ml. 1.80, camini, etc.);

6 - Distanza dalla strada (D_s): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, intesa come limite dagli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze, fossi e scarpate relative);

7 - Distanza dai confini (D_c): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta o del solido emergente dal terreno dai confini di proprietà;

8 - Distacco tra i fabbricati (D_f): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite dal presente articolo;

9 - Distanze dai confini di zona (D_z): al fine della determinazione della distanza dei fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà (D_c).

Tale norma non si applica nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole, e di rispetto stradale, ricadenti nella medesima proprietà; in questi casi è ammessa la costruzione sul confine di zona.

Art. 5 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (I_f)

Per le singole zone di completamento è indicato l'indice di edificabilità fondiaria, inteso come rapporto tra la cubatura e la superficie fondiaria di pertinenza.

Ai fini del computo del valore massimo ammissibile di fabbricazione, dovrà considerarsi area utile la superficie fondiaria del lotto edilizio al netto della superficie destinata a strade o a spazi pubblici; è tuttavia da computarsi, ai fini dei calcoli della superficie fondiaria, anche la eventuale area ricadente nelle fasce di rispetto.

La cubatura è determinata calcolando l'altezza dell'edificio come dall'Art. 4a.

È escluso dal computo della cubatura il volume relativo a costruzioni realizzate sotto il piano campagna.

Una stessa area (o sue parti) già occupata ai fini del calcolo della cubatura ammessa, non può, in alcun caso, essere conteggiata parzialmente o totalmente a favore di altri fabbricati.

Art. 6 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (I_t)

Per le singole zone di espansione è indicato l'indice di edificabilità territoriale, inteso come rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la superficie della totalità del territorio interessato.

Art. 7 - RAPPORTO DI COPERTURA (I_c)

Per le singole zone sono indicati massimi rapporti percentuali tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto, elementi questi determinati come dall'Art. 4.

Art. 8 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

All'entrata in vigore del P.R.G. (luglio 1980) ogni volume edilizio, esistente o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici.

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

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria in cui vengono riportate tutte le concessioni.

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

Art. 9 - EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti o autorizzati dalla data di adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale (01 febbraio 1978), seguono, nelle eventuali loro trasformazioni successive, le norme generali e particolari di zona, sia per quanto concerne la cubatura sia per quanto riguarda le altezze ed il rapporto di copertura massima.

Gli edifici che avessero un volume superiore rispetto a quanto prescritto dalle norme di zona, non potranno avere ulteriori incrementi di volume, saranno però ammessi lavori di ristrutturazione e risanamento.

Gli edifici esistenti o autorizzati e ricadenti in zona di diversa destinazione d'uso, saranno soggetti a:

- demolizione per l'attuazione del piano;
- mantenimento "pro tempore" allo stato attuale;
- conservazione dello stato attuale a tempo indeterminato nelle zone vincolate a non edificazione;
- restauro con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche in atto, ammettendosi tuttavia, nel rispetto dei materiali e dei colori impiegati, gli ampliamenti secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 11/04 e successive modifiche ed integrazioni; oltre a ciò è ammesso un ampliamento di 30 mc. per la dotazione dei servizi igienici.

Art. 10 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI

Per gli edifici produttivi, artigianali e industriali, esistenti vale quanto previsto dalla Legge Regionale n. 11/04 e successive variazioni ed integrazioni.

CAPO II° - TIPI DI INTERVENTO

Art. 11 - COMPLETAMENTO

1. Nelle zone urbane definite dal P.R.G. di completamento, è consentita la trasformazione ed il rifacimento degli edifici esistenti, nonché la costruzione di nuovi edifici nei lotti ineditati nel rispetto del limite massimo previsto dal P.R.G. e minimo pari al 75% del costruibile consentito.

2. In tali zone, la concessione ad edificare è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o alla stipula di una convenzione con il Comune per la eventuale realizzazione di quelle mancanti.

Art. 12 - ESPANSIONE

1. Le zone di espansione comprendono aree prevalentemente o totalmente libere da costruzioni e prive di opere di urbanizzazione per l'intero territorio; le stesse sono delimitate nel rispetto del limite massimo previsto dal P.R.G. e minimo pari al 75% del costruibile consentito.

2. In tali zone, la concessione ad edificare è subordinata all'approvazione di piano urbanistico attuativo (P.U.A.) previsto dalla L.R. n. 11/'04 integrata, e alla stipula della convenzione nei modi e forme di legge

3. Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a P.U.A. sono di seguito riportate.

A) - P.U.A. per insediamenti residenziali

a) S_{up} = superficie per opere di urbanizzazione primaria			
strade:		come da progetto;	
spazi a verde:		5.00 mq/ab.	
parcheggi:		<u>3.50 mq/ab.</u>	
	Totale a)	8.50 mq/ab.	8.50 mq/ab.
b) S_{us} = superficie per opere di urbanizzazione secondaria			
aree per l'istruzione:		4.50 mq/ab.	
aree per attrezzature di interesse collettivo, di cui mq. 1,5 (con un minimo per le aree di nuova espansione di mq. 5.000)			
per chiese e servizi religiosi:		4.50 mq/ab.	
aree a verde pubblico e per impianti sportivi:		<u>5.00 mq/ab.</u>	
	Totale b)	14.00 mq/ab.	14.00 mq/ab.
	Totale a+b		22.50 mq/ab.

c) Negli insediamenti residenziali di nuova formazione, in aggiunta alle dotazione di cui ai punti precedenti, dovranno essere previsti altri 3.00 mq/ab. di cui all'art. 31 della L.R. 11/'04 con i limiti e modalità ivi previsti.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/'04 si attribuisce ad ogni abitante 150 mc. di volume edificabile.

Gli standard di cui al punto b) dovranno essere ceduti solo se previsti espressamente nelle tavole di piano ed inclusi nel perimetro dello strumento attuativo.

B) - Insediamenti industriali e artigianali

- a) S_{up} = aree per opere di urbanizzazione primaria;
- strade come da progetto;
 - parcheggi pubblici = 10% della Superficie Territoriale;

b) S_{us} = 10% della superficie territoriale; il Comune può consentire la riduzione al 4% mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

C) - Insediamenti commerciali e direzionali

S_{sp} = superficie per spazi pubblici = 100% della superficie lorda di pavimento ricavabile nei fabbricati previsti dal S.U.A., di cui almeno il 50% destinato a parcheggio pubblico.

D) - Insediamenti misti

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

4. L'eventuale insediamento di medie o grandi strutture di vendita se individuate secondo la procedura prevista di cui alla L.R. 15/04 dovrà prevedere una dotazione di aree a parcheggio pubblico nei limiti di cui all'artt. 16-17-18-19 della medesima legge.

5- Nelle zone soggette a P.U.A., per tutte le nuove costruzioni residenziali nonchè nelle loro sistemazioni e ristrutturazioni, deve essere riservato all'esterno della recinzione in prossimità del passo carraio, lungo il lotto, uno spazio a parcheggio privato pari ad almeno un posto auto per alloggio; nel dimensionamento di tale spazio funzionale si potrà eventualmente comprendere anche quella della piazzola di arretramento del passo carraio, purchè sia sempre e comunque garantito il transito veicolare. Nel caso di una documentata ed obiettiva impossibilità del reperimento del citato spazio, solamente in aree degradate, il Responsabile dell'area tecnica potrà consentirne la monetizzazione. Tale superficie, ad ogni modo, è in aggiunta a quella minima fissata dalla L. 122/89.

Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE

1. Le zone per le quali il P.R.G. prescrive la "ristrutturazione" ospitano, allo stato di fatto, per la maggior parte, edifici degradati o comunque difettosi per volumetria e tipologia; per tali zone il P.R.G. prescrive una trasformazione radicale da attuare attraverso il P.P. o piani attuativi convenzionati.

2. Nella fase precedente l'adozione il P.P. o piani attuativi convenzionati, sono consentiti soltanto interventi che si rendano necessari per adeguamenti igienici e per la razionalizzazione dell'alloggio.

Questi interventi non potranno comportare un aumento di volume esistente superiori a 30 mc. per unità immobiliare.

Gli stessi dovranno inoltre avvenire nel rispetto della normativa di zona per quanto riguarda l'altezza massima consentita oltre che la distanza dalle strade e dai confini, mentre potranno eccedere gli indici di edificabilità oltre che i minimi di altezza dei piani abitabili che comunque non devono essere inferiori a 2.40 ml.

CAPO III° - ZONIZZAZIONE

Art. 14 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica e delle presenti norme, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, identificate nelle tavole di progetto di P.R.G. con appositi contorni o campiture, retinate a punti, linee, quadri, etc.

2. **Zone "A"**: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

3. **Zone "B"**: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A": si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,50 mc/mq.

4. **Zone "C"**: le parti del territorio inedificate o parzialmente edificate, suddivise nelle sottozone:

a) **"C1"**: zone residenziali nelle quali la superficie coperta degli edifici è superiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è superiore a 0,50 mc/mq. ed inferiore o uguale a 1,50 mc/mq.;

b) **"C2"**: zone residenziali nelle quali non si raggiungono i limiti delle zone "C1" e destinate a nuovi complessi insediativi; per le sottozone "C2" è obbligatorio uno strumento urbanistico attuativo.

5. **Zone "D"**: le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi, suddivise nelle sottozone:

a) **"D1"**: zone commerciali;

b) **"D2"**: zone industriali;

c) **"D3"**: zone artigianali;

d) **"D4"**: zone produttive di ristrutturazione;

e) **"D5"**: zone agro-industriali;

6. **Zone "E"**: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, suddivise nelle sottozone:

a) zone agricole **"E2"**: di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva;

b) zone agricole **"E4"**: caratterizzate dalla presenza di nuclei e preesistenze abitative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri e borghi rurali.

7. **Zone "F"**: zone per attrezzature ed impianti pubblici e di interesse generale (vedi ALLEGATO "A"):

a) zone a verde pubblico di quartiere;

b) zone per attrezzature pubbliche e servizi pubblici;

c) zone per attrezzature sportive e ricreative pubbliche;

d) zone per attrezzature tecnico-speciali;

e) zone per attrezzature collettive a servizio dell'industria e dell'artigianato;

f) sedi viarie, piazze e parcheggi;

g) corsi e specchi d'acqua.

8. **Zone soggette a Piani Attuativi particolari:**

a) **"P.E.E.P."**: piani di edilizia economica e popolare vigenti;

b) **"P.I.P."**: piano di lottizzazione produttivo convenzionato.

9. **Zone soggette a vincolo speciale:**

a) zone di rispetto stradale, idraulico e cimiteriale;

b) zona a parco privato;

c) zone per attrezzature di interesse comprensoriale;

d) zone di tutela delle fonti di approvvigionamento idropotabile;

e) zone soggette a vincolo tecnologico (elettrodotti).

CAPO IV° - LE ZONE RESIDENZIALI

Art. 15 - ZONE A (ZONE RESIDENZIALI DEI NUCLEI STORICI)

- 1) - Sono costituite da insediamenti aventi caratteristiche architettoniche e ambientali nonché da edifici anche isolati di particolare pregio, con le rispettive aree di pertinenza, individuati come centri storici ai sensi della L.R. 11/04.
- 2) - In deroga alle disposizioni del R.E.C. potranno essere mantenute altezze nei locali inferiori ai minimi da questo previsti, salvo il parere dell'ULSS competente.
- 3) - Il progetto edilizio esecutivo degli interventi dovrà definire rigorosamente anche le sistemazioni esterne dell'ambito di pertinenza dell'edificio, attraverso particolari costruttivi in scala adeguata, con particolare riferimento ai materiali di cui è prevista l'utilizzazione e alle piantumazioni arboree delle parti scoperte.

4) - **NUCLEI STORICI (ZONE A1)**

a) **Destinazioni d'uso:** in queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali; in esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private; sono altresì ammesse le botteghe a carattere artigianale, limitatamente al piano terra e primo, purché non costituenti attività classificate insalubri, rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dell'abitato a giudizio vincolante della Commissione Edilizia e nei limiti di quanto previsto dall'art. 41 del P.T.R.C.

b) **Modalità di intervento:** l'attuazione degli interventi edilizi e le relative prescrizioni urbanistiche dovranno avvenire secondo le previsioni del Piano Particolareggiato (P.P.) approvato, redatto con gli elaborati previsti dalla vigente legislazione urbanistica. Se in sede esecutiva di rilievo critico emergessero elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso, su parere conforme della C.E.C., il Responsabile del Procedimento può disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dal P.P. approvato.

c) **Interventi ammessi:** all'interno di queste zone sono consentite solo opere di consolidamento, di restauro, di risanamento, di trasformazione conservativa ed eventuali nuove costruzioni nelle aree libere.

Per le **opere di consolidamento** devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

Per le **opere di restauro** devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfettazioni degradanti; il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative.

Per **opere di risanamento** si intendono quelle opere che, oltre al restauro, comportano modifiche parziali o totali dell'impianto strutturale e distributivo dell'interno.

Possono, inoltre, essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso qualora questi siano compatibili con la funzionalità del centro storico e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria dei singoli organismi edilizi originali.

Per **opere di trasformazione conservativa** si intendono quelle che comportano anche importanti modifiche alle fronti esterne.

Per le opere di risanamento e di trasformazione conservativa, i volumi edilizi non devono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico; non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per eventuali trasformazioni e nuove costruzioni la massima altezza di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Le distanze tra gli edifici, per opere di trasformazione conservativa, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale.

È vietata la demolizione per ricostruire, tranne che nelle nuove costruzioni; i progetti dovranno essere accompagnati da una analisi storico-critica esauriente e dovranno ottenere la preventiva approvazione.

Tali possibilità di intervento vengono regolati dalle seguenti norme di carattere generale:

1) gli edifici compresi nelle suddette aree sono stati classificati a mezzo schede secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

- **grado di protezione 1:** edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;
- **grado di protezione 2:** edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dell'organismo;
- **grado di protezione 3:** edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione:
 - 3a) di tutti gli elementi esterni;
 - 3b) di una parte delle strutture esterne;
- **grado di protezione 4:** edifici di nessun carattere e privi di valore ambientale:
 - 4a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione;
 - 4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicata la demolizione.

2) Indipendentemente da quelli assegnati ai singoli edifici, analoghi gradi di protezione saranno stabiliti per complessi edilizi che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, anche in relazione all'ambiente circostante.

3) A ciascun grado di protezione dovrà corrispondere un particolare modo di intervento definito nel Piano Particolareggiato.

Sono comunque ammessi interventi singoli con concessione ad edificare nei casi di consolidamento e restauro, in particolare:

- manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati;
- interventi sui paramenti esterni, purché non interessino spostamenti di aperture e modifiche dei materiali di facciata o l'inserimento di aggetti;
- risanamenti interni di carattere igienico o distributivo, purché non comportino modifiche strutturali o tipologiche;
- demolizione di corpi di fabbrica interni privi di valore architettonico.

In tali interventi singoli, comunque, non è consentito occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche se provvisorie, giardini, cortili e cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili, ed in genere effettuare ampliamenti.

d) **Parchi, giardini, etc.:** rimane l'obbligo di conservazione sia delle essenze che dei tappeti erbosi: eventuali variazioni devono essere precedute da uno studio specialistico approvato dalla Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici competente.

I progetti e gli studi di cui sopra, relativi ai parchi, giardini, etc., collegati o non a fabbricati e complessi monumentali, devono essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale.

Per questa zona, infine, si intendono valide tutte le norme di cui al D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

6) - **EDIFICI STORICI E COMPLESSI MONUMENTALI (ZONE A2)**

Gli edifici storici e di valore architettonico, indicati nelle tavole di P.R.G. in Zona A2, vanno tutelati per quanto concerne l'integrità degli elementi autentici e d'insieme, con annessi parchi e giardini od ambienti naturali, e sono soggetti alle norme relative ai vincoli di Legge (D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004).

Per tali edifici sono consentite solo opere di consolidamento e di restauro conservativo tendenti al ripristino e alla valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi originali oltre che alla eliminazione di superfetazioni degradanti.

7) - **ZONE DEGRADATE SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO o a P.P. (ZONE A3)**

a) **Definizione e destinazione d'uso:** sono zone di particolare interesse ambientale, diverse dalle Zone A1, che versano in condizioni di degrado edilizio ed urbanistico; e necessitano, per le loro particolari condizioni, di un intervento organico e coordinato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per gli insediamenti residenziali; in esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private; sono altresì ammesse le botteghe a carattere artigianale, limitatamente al piano terra e primo, purché non costituenti attività classificate insalubri, rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dell'abitato a giudizio vincolante della Commissione Edilizia e nei limiti di quanto previsto dall'art. 41 del P.T.R.C.; non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.

b) **Modalità di attuazione:** dette zone devono essere oggetto di intervento per mezzo di piani di recupero (P.P., P.Ri.p.u. o P.Ri.Pr.), elaborati con preciso intento di riqualificazione complessiva e di adeguamento funzionale alle esigenze delle popolazioni insediate.

c) **Parametri urbanistici:** all'interno delle zone sono ammessi interventi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:

Zone	indice di edificabilità territoriale	rapporto di copertura	altezza massima
“A3.1”	$I_t = 2,50$ mc/mq.	$I_c = 50\%$	7,50 ml.
“A3.2”	$I_t = 2,50$ mc/mq.	$I_c = 40\%$	7,50 ml.
“A3.3”	$I_t = 2,00$ mc/mq.	$I_c = 40\%$	6,50 ml.
“A3.4”	$I_t = 2,00$ mc/mq.	$I_c = 35\%$	7,00 ml.
“A3.5”	$I_t = 2,00$ mc/mq.	$I_c = 40\%$	7,00 ml.
“A3.6”	$I_t = 1,50$ mc/mq.	$I_c = 35\%$	7,00 ml.

La definizione e la ripartizione delle volumetrie dovranno risultare in un Piano di Recupero o un P.P. per ogni singola zona di degrado, intendendo per tale ogni singola zona delimitata con l'apposita grafia dal P.R.G.

Il Piano di Recupero dovrà essere di iniziativa pubblica (P.Ri.p.u.) o di iniziativa privata (P.Ri.Pr.), purché unitario.

Il Comune curerà che vengano attuati gli interventi edilizi dai singoli proprietari delle unità minime di intervento secondo i gradi di protezione stabilita per gli edifici.

d) **Unità minima di intervento:** I Piani di Recupero unitari devono essere elaborati comprendendo unità minime di intervento e/o aggregazioni di esse, e quindi devono essere realizzati, eventualmente per fasi, ma sempre in aderenza con il progetto globale sull'unità di intervento; l'individuazione di tali unità minime di intervento sarà riportata sui grafici del Piano di Recupero.

L'intervento diretto, nell'unità minima di intervento, è effettuato dal singolo proprietario o da più proprietari aventi diritto e riuniti in comparto.

e) **Grado di protezione degli edifici delimitati nelle zone di degrado:** agli edifici compresi nelle suddette aree sono stati assegnati nelle planimetrie di P.R.G. i seguenti gradi di protezione:

- **grado di protezione 1:** edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna; in questi interventi sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a - b dell'art. 3 del D.P.R. 380/01;

- **grado di protezione 2:** edifici di valore ambientale, di cui interessi la conservazione di elementi senza tuttavia investire la totalità dell'organismo; in questi edifici sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a - b - c dell'art. 3 del D.P.R. 380/01;

- **grado di protezione 3:** edifici di valore ambientale, di cui interessi la conservazione dell'originario impianto tipologico non riconducibile per il degrado e la povertà dei materiali impiegati ad un intervento di recupero diretto; in questi edifici sono ammessi interventi del tipo:

- demolizioni e ricostruzioni in sito, salvo la possibilità di ampliamento previsto dai profili e dalle masse del Piano di Recupero;
- demolizioni con ricomposizione non in sito e nuove costruzioni sui lotti inedificati; per i parametri edificatori di Piano di Recupero si fa riferimento a quanto indicato nella planimetria di P.R.G. segnando le aree edificabili e definendo le masse ed i volumi delle nuove costruzioni; per ogni tipo di intervento è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

- **grado di protezione 4:** edifici di nessun carattere di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione per i quali si prevede, quindi, la demolizione con recupero del volume; in questo caso sono ammessi interventi del tipo:

- demolizioni per l'eliminazione delle superfetazioni e per la ricomposizione dei volumi; tali interventi costituiscono elemento indispensabile per l'ottenimento delle singole concessioni edilizie sugli edifici dell'unità minima di intervento, nel rispetto delle masse e dei volumi previsti dal Piano di Recupero, con la possibilità di riedificazione, anche non in sito, ma sempre all'interno del comparto individuato, del volume esistente secondo le norme e i profili del Piano di Recupero unitario.

Art. 16 - ZONE “B” - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. In queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali; in esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private; sono altresì ammesse le botteghe a carattere artigianale di servizio, limitatamente al piano terra e primo, purché non costituenti attività classificate insalubri, rumorose o comunque moleste o nocive o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dell'abitato e nei limiti di quanto previsto dal P.T.R.C.; non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.

2. Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici nonché le nuove costruzioni nei lotti inedificati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:

Zone	indice di edificabilità fondiaria	rapporto di copertura	altezza massima
“B 1”	$I_f = 3,00 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 60\%$	10,50 ml.
“B 2”	$I_f = 2,50 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 60\%$	10,50 ml.
“B 3”	$I_f = 2,50 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 45\%$	10,50 ml.
“B 4”	$I_f = 2,50 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 40\%$	10,50 ml.
“B 5”	$I_f = 2,50 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 60\%$	7,50 ml.
“B 6”	$I_f = 2,00 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 45\%$	10,50 ml.
“B 7”	$I_f = 2,00 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 50\%$	7,50 ml.
“B 8”	$I_f = 2,00 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 50\%$	10,50 ml.
“B 9”	$I_f = 2,00 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 40\%$	7,50 ml.
“B10”	$I_f = 1,50 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 45\%$	7,50 ml.
“B11”	$I_f = 1,50 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 40\%$	7,50 ml.
“B12”	$I_f = 1,50 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 35\%$	7,50 ml.
“B13”	$I_f = 1,50 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 30\%$	7,50 ml.
“B14”	$I_f = 1,50 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 40\%$	6,50 ml.
“B15”	$I_f = 1,50 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 35\%$	6,50 ml.
“B16”	$I_f = 2,00 \text{ mc/mq.}$	$I_c = 60\%$	7,50 ml.

3. Distanza dalle strade:

- Zone “B1, B2, B3, B4, B5”: la distanza dalle strade per gli edifici isolati non deve essere inferiore a 5.00 ml.; per quelli in linea si dovrà mantenere l’allineamento con gli edifici esistenti, purché ciò, a giudizio del Responsabile del Procedimento e sentita la C.E.C., non contrasti con esigenze di sicurezza, scorrevolezza o miglioramento della viabilità;
- Zone “B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16”: la distanza dalle strade non deve essere inferiore a 1/2 dell’altezza del fabbricato con un minimo di 5.00 ml. per strade di larghezza inferiore a 7.00 ml., di 7.50 ml. per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml., di 10.00 ml. per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.; la larghezza della strada va computata comprendendo i marciapiedi;

La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, etc.;

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, le zone a verde ed a parcheggio di proprietà privata.

4. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell’altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di 5,00 ml. È ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrate, oppure in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È sempre consentita la deroga dalle distanze dai confini con assenso del vicino trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.

5. Distacco fra i fabbricati: il distacco fra i fabbricati non deve essere inferiore all’altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml.

Art. 17 - ZONE “C” - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

1. In queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali; in esse tuttavia può essere consentito l’insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private; sono altresì ammesse le botteghe a carattere artigianale di servizio, limitatamente al piano terra e primo, purché non costituenti attività classificate insalubri, rumorose o comunque moleste o nocive o recanti pregiudizio all’igiene ed al decoro dell’abitato e nei limiti di quanto previsto dal P.T.R.C.; non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.

2. Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici nonché le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:

Zone	edificabilità fondiaria	edificabilità territoriale	rapporto di copertura	altezza massima
“C1.1”	$I_f = 1,50$ mc/mq.	//	$I_c = 30\%$	6.50 ml.
“C1.2”	$I_f = 1,00$ mc/mq.	//	$I_c = 40\%$	6.50 ml.
“C1.3”	$I_f = 1,00$ mc/mq.	//	$I_c = 35\%$	6.50 ml.
“C1.4”	$I_f = 1,00$ mc/mq.	//	$I_c = 30\%$	7.50 ml.
“C1.5”	$I_f = 1,00$ mc/mq.	//	$I_c = 30\%$	6.50 ml.
“C2.1”	//	$I_t = 2,00$ mc/mq.	$I_c = 35\%$	6.50 ml.
“C2.2”	//	$I_t = 1,50$ mc/mq.	$I_c = 50\%$	7.50 ml.
“C2.3”	//	$I_t = 1,50$ mc/mq.	$I_c = 35\%$	7.50 ml.
“C2.4”	//	$I_t = 1,50$ mc/mq.	$I_c = 35\%$	6,50 ml.
“C2.5”	//	$I_t = 1,50$ mc/mq.	$I_c = 30\%$	6,50 ml.
“C2.6”	//	$I_t = 1,00$ mc/mq.	$I_c = 30\%$	7,50 ml.
“C2.7”	//	$I_t = 1,00$ mc/mq.	$I_c = 35\%$	6,50 ml.
“C2.8”	//	$I_t = 1,00$ mc/mq.	$I_c = 30\%$	6,50 ml.

4. Nelle zone “C2” è fatto obbligo di piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

5. Distanza dalle strade: la distanza dalle strade non deve essere inferiore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5.00 ml. per strade di larghezza inferiore a 7.00 ml., di 7.50 ml. per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml., di 10.00 ml. per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.; la larghezza della strada va computata comprendendo i marciapiedi.

La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, etc.;

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.

6. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di 5,00 ml. È ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrate, oppure in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È sempre consentita la deroga dalle distanze dai confini con assenso del vicino trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.

7. Distacco fra i fabbricati: il distacco fra i fabbricati non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10.00 ml.

CAPO V° - LE ZONE PRODUTTIVE

Art. 18 - "ZONE D1" - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E DIREZIONALI

Le zone per attrezzature commerciali sono destinate ad accogliere gli insediamenti legati alle funzioni di scambio e di intermediazione commerciale.

Potranno accogliere magazzini e depositi all'ingrosso, supermercati, gross-market, rappresentanze commerciali, case di spedizione, uffici, banche, centri direzionali, bar, ristoranti, etc.

In tali zone sono ammessi insediamenti residenziali per una cubatura massima pari al 25% della cubatura complessiva, con il limite massimo di 500 mc. per unità commerciale. Al fine dell'edificazione valgono le seguenti norme:

- 1- distanza dalle strade: la distanza dalle strade non deve essere inferiore a 10 ml.;
- 2- distanza dai confini: la distanza dai confini non deve essere inferiore a 7.5 ml.; la distanza dal confine di zona non deve essere minore di 10 ml.;
- 3- distacco tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non deve essere inferiore a 15.00 ml.;
- 4- quantità di verde o di parcheggi per ogni unità commerciale o direzionale: all'interno di ogni lotto o fondo sono da prevedere, oltre quelli eventualmente previsti dal P.U.A. nel caso di zone di espansione, una superficie di 80 mq. destinata a verde e parcheggio ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno il 50% a parcheggio che dovrà essere alberato con una pianta ogni 20 metri quadrati di superficie;
- 5- parametri edilizi ed urbanistici:

- a - Zone "D1.a" - commerciali di completamento
 - superficie coperta massima $S_c = 30\%$ della superficie del lotto;
 - altezza massima $H = \text{ml. } 12,00$ con esclusione dei volumi tecnici.
- b - Zone "D1.b" - commerciali di completamento
 - superficie coperta massima $S_c = 40\%$ della superficie del lotto;
 - altezza massima $H = \text{ml. } 10,50$ con esclusione dei volumi tecnici.
- c - Zone "D1.c" - commerciali di completamento
 - superficie coperta massima $S_c = 50\%$ della superficie del lotto;
 - altezza massima $H = \text{ml. } 10,50$ con esclusione dei volumi tecnici.
- d - Zone "D1.d" - commerciali di espansione
 - superficie coperta massima $S_c = 30\%$ della superficie del lotto;
 - altezza massima $H = \text{ml. } 12,00$ con esclusione dei volumi tecnici;
 - è fatto obbligo di strumento urbanistico attuativo P.U.A.

Art. 19 - "ZONE D2" - ZONE INDUSTRIALI

Le zone industriali previste dal P.R.G. sono destinate ad ospitare impianti di carattere industriale nonché i servizi relativi con esclusione di quelle industrie nocive o moleste a giudizio dell'Amministrazione e con esclusione di qualsiasi altro edificio che non sia ammesso e strettamente collegato all'attività industriale; è tuttavia ammessa la destinazione a negozi ed a uffici, ma solo in quanto connessi alla commercializzazione dei prodotti dell'attività produttiva esistente in loco e ad essi collegata.

Sono, inoltre, ammesse le abitazioni, del proprietario e del custode, il cui volume edilizio dovrà armonicamente e senza interruzioni comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non dovrà eccedere 1/8 di quello totale con limite massimo di 500 mc. per unità produttiva.

All'interno del lotto dovrà essere riservata un'area privata non inferiore al 20%, di cui il 10% a parcheggio alberato con una pianta ogni 20 mq. di superficie ed il restante a verde alberato con essenze d'alto fusto nella quantità minima di almeno una pianta ogni 40 mq. disponibili.

Le distanze minime dalle strade sono di 10 ml. e dai confini di 5 ml., salvo il rispetto di particolari allineamenti.

Per tali zone sono definite opere di manutenzione ordinaria e, come tali, escluse dall'obbligo della concessione, quegli interventi intesi ad assicurare la funzionalità degli impianti e gli adeguamenti tecnologici semprechè tali interventi non modificano le caratteristiche complessive e siano interni al perimetro; in via esemplificativa possono essere pertanto definite opere di manutenzione ordinaria degli insediamenti produttivi le seguenti costruzioni:

- sistemi di canalizzazione dei fluidi;
- chioschi per l'operazione di pesa.

Viene ammesso l'accorpamento delle possibilità edificatorie prodotte da più lotti contigui solo su presentazione di un progetto unitario da parte dei proprietari dei singoli lotti, riuniti in consorzio urbanistico.

Al di fuori delle zone industriali indicate dal P.R.G. non è consentita l'installazione di impianti a carattere industriale di qualsiasi dimensione, tipo o carattere tecnologico.

Parametri edilizi ed urbanistici:

- a - Zone "D2.a" - industriali di completamento
- superficie coperta massima $S_c = 60\%$ della superficie del lotto;

Art. 20 - "ZONE D3" - ZONE ARTIGIANALI

Queste zone sono destinate ad ospitare laboratori, botteghe artigianali, magazzini, autorimesse, depositi, magazzini, etc., con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione; è tuttavia ammessa la destinazione a negozi ed a uffici, ma solo in quanto connessi alla commercializzazione dei prodotti dell'attività produttiva esistente in loco e ad essi collegata.

Sono, inoltre, ammesse le abitazioni dei proprietari il cui volume edilizio dovrà armonicamente e senza interruzioni comporsi con quello destinato alle attività produttive e non dovrà eccedere il quarto di quello totale con limite massimo di 500 mc. per unità produttiva.

All'interno della superficie fondiaria dovrà essere riservata a parcheggio privato un'area non inferiore al 10% della superficie, alberata con una pianta ogni 20 mq. di superficie, ed un'area non inferiore al 10% a verde alberato con essenze d'alto fusto nella quantità minima di almeno una pianta ogni 40 mq. disponibili.

Le distanze minime dalla strada sono di 7.50 ml. e dai confini 0.50 x H con un minimo di 5.00 ml.

La superficie minima del lotto è prescritta in 1.500 mq.

L'altezza massima dei fabbricati è fissata in 7.50 ml.; è possibile la costruzione in aderenza.

Per tali zone sono definite opere di manutenzione ordinaria e, come tali, escluse dall'obbligo della concessione, tutti quegli interventi intesi ad assicurare la funzionalità degli impianti e gli adeguamenti tecnologici sempreché tali interventi non modifichino le caratteristiche complessive e siano interni al perimetro; in via esemplificativa possono essere pertanto definite opere di manutenzione ordinaria degli insediamenti produttivi le seguenti costruzioni:

- sistemi di canalizzazione dei fluidi;
- chioschi per l'operazione di pesa.

Viene ammesso l'accorpamento delle possibilità edificatorie prodotte da più lotti contigui solo su presentazione di un progetto unitario da parte dei proprietari dei singoli lotti, riuniti in consorzio urbanistico.

- a - Zone "D3.a" - artigianali di completamento
 - superficie coperta massima $S_c = 50\%$ della superficie del lotto;

- b - Zone "D3.b" - artigianali di espansione
 - superficie coperta massima $S_c = 50\%$ della superficie del lotto;
 - è fatto obbligo di strumento urbanistico attuativo P.U.A.

Art. 21 - "ZONE D4" - ZONE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE

Trattasi di zone sorte in modo spontaneo ed al cui interno il fatto produttivo, pur prevalente, si trova frammisto alla residenza e ad edifici per attività ricreative.

All'interno di tali zone non è concesso l'inserimento di alcun nuovo edificio sia produttivo che residenziale o ricreativo. È solo ammesso l'ampliamento e la ricomposizione organica delle superfici delle attività produttive e ricreative esistenti, nel rispetto quindi della loro superficie produttiva e ricreativa, secondo il massimo del 70% del rapporto di copertura, oltre delle distanze tra fabbricati di 10.00 ml., dai confini di 5.00 ml. e dalle strade di 7.50 ml. (salvo il rispetto di particolari allineamenti).

È consentita la costruzione dell'abitazione del custode o del titolare, ove assente, nei limiti stabiliti per la zona artigianale.

E' possibile una volta terminata l'attività dell'azienda originaria, insediare nuove e/o diverse attività di tipo produttivo e ricreativo compatibili con la residenza, vietandone l'ampliamento, la ricomposizione organica, la suddivisione in più unità immobiliari. Tali modifiche andranno eventualmente autorizzate con la procedura prevista dall' art. 7 bis 2 della L.R. n. 11/04 comunque entro l'approvazione del primo PAT.

Art. 22 - "ZONE D5" - ZONE AGRO-INDUSTRIALI

Le zone agro-industriali previste dall'art. 44 c. 7 della L.R. 11/04 sono ubicate in zona territoriale omogenea "D" e destinate ad accogliere le strutture di tipo agro-industriale .

Sono esclusi gli allevamenti zootecnici di tipo industriale e qualsiasi altro edificio che non sia strettamente collegato alle attività agro-industriali. Sono tuttavia ammesse le abitazioni dei proprietari o dei custodi il cui volume edilizio non dovrà eccedere il quarto di quello totale con limite massimo di 500 mc. per attività produttiva.

Al fine dell'edificazione valgono le seguenti norme:

- superficie massima copribile: 30%;
- distanza minima dai confini:
 - per gli edifici agro-industriali ml. 10.00;
 - per le abitazioni ml. 5.00;
- distanza minima dalle strade:
 - dalle strade statali ml. 40.00;
 - dalle strade provinciali ml. 30.00;
 - dalle strade comunali ml. 20.00;

Le distanze dalle strade sono dimezzate per le abitazioni.

- distanza minima tra fabbricati:
 - tra edifici agro-industriali ml. 20.00;
 - tra abitazioni ml. 10.00;
 - tra edificio agro-industriale ed abitazione dello stesso insediamento ml. 10.00;
 - tra edifici agro-industriali e abitazioni ml. 20.00;
- altezza massima del fabbricato ml. 7.50;
- distanza minima degli edifici dai confini di zona ml. 20.00;

All'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, alberato con una pianta ogni 20 mq. di superficie, ed un'area non inferiore al 10% a verde alberato con essenze d'alto fusto nella quantità minima di almeno una pianta ogni 40 mq. disponibili.

Il rilascio della concessione è subordinato alla costruzione di un vincolo decennale d'uso che dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari.

In questa zona l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico (P.U.A.).

CAPO VI° - LE ZONE AGRICOLE

Art. 23 - NORME GENERALI PER LE ZONE "E"

1) - Nelle zone così destinate si applicano le norme di cui alla L.R. 5 marzo 1985, n. 24, con le integrazioni di cui alla presente normativa;

2) - Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 marzo 1985, n. 24, estendono sull'area appartenente allo stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria che sarebbe necessaria alla loro edificazione, secondo i parametri contenuti nell'art. 3 della citata legge;

3) - Ai fini del dimensionamento del fondo rustico vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché i terreni in affitto risultanti da un contratto autentificato o da un atto notorio del proprietario;

4) - Per le costruzioni ammesse vengono prescritti i seguenti indici:

a) per la costruzione di abitazioni:

- distanza dalle strade: la distanza minima dalle strade comunali, ove non sia prescritto il rispetto di particolari allineamenti, non deve essere inferiore a 10.00 ml.; sono comunque fatte salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 285 del 30 aprile '92 e successive modifiche;

- distanza dai confini: la distanza minima dai confini non deve essere inferiore a 5.00 ml.;

- altezza del fabbricato: l'altezza massima del fabbricato deve essere inferiore a 7.50 ml.;

- distanza fra i fabbricati residenziali: la distanza minima tra i fabbricati residenziali non deve essere inferiore a 10.00 ml., ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo;

- distanza dalle concimaie: la distanza dalle concimaie non deve essere inferiore a 30.00 ml. Sono fatte salve maggiori distanze se richieste dall'U.L.S.S. competente;

b) per l'ampliamento di abitazioni:

- distanza dalle strade: in allineamento con l'edificio esistente, purchè non si verifichi avanzamento del corpo edilizio verso la strada, e solo nei casi dove non sia possibile mantenere una distanza minima di 10.00 ml.;

- distanza dai confini: la distanza minima dai confini non deve essere inferiore a 5.00 ml.;

- distanza fra i fabbricati residenziali: la distanza minima tra i fabbricati non deve essere inferiore a 10.00 ml.;

- altezza del fabbricato: l'altezza massima del fabbricato deve essere inferiore a 7.50 ml., salvo particolari allineamenti con il filo di gronda della parte preesistente;

c) per la costruzione e l'ampliamento di edifici destinati ad annessi rustici:

- distanza dalle strade: la distanza minima dalle strade comunali non deve essere inferiore a 10.00 ml.; sono comunque fatte salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 285 del 30 aprile '92 e successive modifiche;

- distanza dai confini: la distanza minima dai confini non deve essere inferiore a 10.00 ml.;

- distanza fra i fabbricati: la distanza minima dai fabbricati di terzi non deve essere inferiore a 20.00 ml.; per edifici in proprietà può essere prevista una riduzione di tale distanza, con un minimo di 10.00 ml. solamente per le stalle;

- altezza del fabbricato: l'altezza massima del fabbricato deve essere inferiore a 7.50 ml.;

d) per la costruzione e l'ampliamento di edifici destinati ad allevamenti:

- distanza dalle strade: la distanza minima dalle strade comunali non deve essere inferiore a 20.00 ml.; sono comunque fatte salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 285 del 30 aprile '92 e successive modifiche;

- distanza dai confini: la distanza minima dai confini non deve essere inferiore a 10.00 ml.;

- altezza del fabbricato: l'altezza massima del fabbricato deve essere inferiore a 7.50 ml.;

- distanza fra i fabbricati: la distanza minima dai fabbricati residenziali di terzi non deve essere inferiore a 25.00 ml., salvo quanto più avanti specificato; per edifici in proprietà può essere prevista una riduzione di tale distanza, con un minimo di 10.00 ml.;

1) i fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono comunque rispettare le distanze stabilite dalla D.G.R. 3178 del 08 ottobre 2004; si dovranno, in ogni caso, osservare le norme del regolamento di igiene e quelle riguardanti lo scarico delle acque reflue e lo smaltimento dei rifiuti.

2) i fabbricati per allevamenti zootecnici non intensivi dovranno rispettare la distanza minima dalle abitazioni residenziali di terzi di 25.00 ml. per insediamenti aventi il seguente carico di bestiame:

equini e vitelli c.b.	≤ 20 q.li	(zone E-D ≤ 40 q.li)
altri bovini	≤ 75 q.li	(zone E-D ≤ 150 q.li)
suini/bovini	≤ 20 q.li	(zone E-D ≤ 40 q.li)
avicunicoli	≤ 100 capi	(zone E-D ≤ 1000 capi)

Nel caso di allevamenti con potenzialità superiore, la distanza minima dovrà essere aumentata di 10.00 ml. per ogni incremento di quintali o numero di capi pari a:

	Zone A - B - C - F	Abitazioni in altre zone
equini e vitelli c.b.	15 q.li	30 q.li
bovini	25 q.li	50 q.li
suini/ovini	15 q.li	30 q.li
galline ovaiole	1000 capi	2000 capi
polli	1000 capi	2000 capi
tacchini	500 capi	1000 capi
conigli	250 capi	500 capi
quaglie	1500 capi/sett.	1500 capi/sett.

Se le distanze calcolate con le suestese tabelle risultassero superiori a quelle ottenibili utilizzando i parametri indicati dal D.G.R. 3178/04 per gli allevamenti intensivi (classi numeriche e punteggio), si applicheranno le distanze inferiori.

- ubicazione delle concimaie: le concimaie dovranno essere situate ad una distanza minima di 25.00 ml. dalle abitazioni di terzi, 40.00 ml. dalle strade, 50.00 ml. dalle cisterne di acqua potabile, 10.00 ml. dalle stalle e 20.00 ml. dai confini di proprietà, salvo diverso parere dell'ULSS competente; dovranno avere fondo e pareti interamente impermeabile e nel rispetto della vigente normativa in materia sanitaria;

e) per gli edifici qualificati dal P.R.G. come beni ambientali, sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 21, con le prescrizioni tecniche previste dall'art. 22, delle presenti N.T.A. e dalle tavole del P.R.G.

5) - I sentieri e i tratturi presenti nelle zone agricole possono essere riutilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero; entro due anni dall'entrata in vigore del P.R.G. il Comune aggiornerà lo stradario delle strade vicinali, soggette o meno a servitù di pubblico transito, come previsto dalla L. 12 febbraio 1958, n. 125, con la precisazione che sono considerati accessi ai fondi (e non strada) soltanto quelli che servono a mettere in comunicazione con la via pubblica i fondi appartenenti a non più di tre proprietari.

6) - Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di 20,00 ml. per lato, il Comune potrà espropriare, in attuazione di progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

7) - Per ogni strada vicinale dovrà essere costituito il consorzio previsto dalla normativa vigente, con la partecipazione obbligatoria del Comune, secondo la caratura che sarà di volta in volta stabilita con delibera consiliare a seconda dell'importanza della strada.

La disciplina specifica di tale viabilità minore dovrà formare oggetto di opportuna modifica ed aggiornamento del regolamento di polizia rurale.

8) - Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente con elementi naturali (siepi) o in alternativa con reti metalliche, in entrambi i casi di altezza inferiore a 2.00 ml., purché mascherate da vegetazione arbustiva autoctona almeno da un lato: per documentate esigenze funzionali se solo strettamente pertinenti all'abitazione, lungo le strade pubbliche potranno altresì essere previste recinzioni costituite da cancellate, grigliati, etc., di altezza non superiore a 1.20 ml. dalla quota del piano stradale prospettante; le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli dovranno essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) in relazione alla loro collocazione ed all'utilizzo dell'area, escludendo in ogni caso recinzioni con punte aguzze; la forma, la tipologia ed i materiali impiegati dovranno comunque rispettare le prevalenti caratteristiche ambientali della zona di inserimento; saranno comunque vietate pensiline e coperture di qualsiasi genere sugli accessi pedonali e carrai.

9) - È consentita l'edificazione di manufatti per impianti tecnologici ad uso pubblico e cabine tipo S.I.P., ENEL, etc.;

10) - Le attività produttive in zona agricola esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono normate dagli art. 30 - 31 - 32 - 33 - 34 delle presenti N.T.A.

11) - Le attività commerciali in zona agricola esistenti, se regolarmente assentite, alla data di adozione del P.R.G. sono confermate; per esse sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a), b), c) e d) della L.S. 457/1978; non sono consentiti ampliamenti.

12) - Per le nuove costruzioni residenziali e per quelle esistenti, residenziali e non, non qualificate però come beni ambientali, dovranno essere comunque mantenute le caratteristiche architettoniche tipiche della zona rurale; in particolare dovranno essere conservati, ripristinati o riproposti tali caratteristiche peculiari mediante:

a) - la composizione dei prospetti regolata dalle griglie di facciata: la griglia si basa su un modulo di pianta ("M" = 4.00 a 5.00 ml.) che diventa partitura verticale, dal piano di calpestio fino alla linea di gronda;

b) - i fori collocati simmetricamente rispetto alla mezzeria del modulo "M", escludendo il caso della collocazione nella mezzeria di mezzo modulo; dovranno avere la medesima larghezza per tutto un modulo verticale;

- c) - il rapporto fra le dimensioni in altezza e larghezza dei fori porta o finestra, nel rispetto anche del modulo "M", che dovrà avvicinarsi a quello dei fabbricati qualificati dal P.R.G. come beni ambientali;
- d) - il manto di copertura in coppi con pendenza di tipo tradizionale per gli edifici rurali, mentre per gli annessi e gli accessori agricoli potranno essere surrogati da conforme tipologia;
- e) - i serramenti ed oscuri in legno: potranno essere conservate le persiane avvolgibili solo se preesistenti e sono consentiti i serramenti metallici verniciati solamente per particolari e documentate esigenze architettoniche; sono esclusi in ogni caso i doppi serramenti a filo esterno;
- f) - gli intonaci a calce di tipo tradizionale, con colore scelto nella gamma cromatica definita dagli edifici circostanti qualificati come beni culturali: non sono consentite pitture quarzo-plastiche;
- g) - la copertura a falda: non sono consentite le coperture e le terrazze piane;
- h) - le torrette dei camini conformi per forma e materiali alle tipologie tradizionali;
- i) - le cornici di gronda non emergenti dal paramento murario di facciata per più di 60 cm. e non più di 20 cm. sulle testate.

Art. 24 - "ZONE E2" - ZONE AGRICOLE DI TUTELA DELLA PRODUTTIVITÀ

1) - Le zone agricole di tutela della produttività sono le zone che per la natura dei suoli, l'infrastrutturazione tecnologica e la struttura aziendale presentano un alto grado di produttività.

2) - Queste zone sono destinate all'attività agricola e, al loro interno, l'edificazione è strettamente funzionale alle esigenze dell'azienda.

3) - Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 11, comma 5 della L.R. 24/1985; gli interventi di cui all'art. 6 sono ammessi a condizione che il fondo di pertinenza abbia dimensione di almeno 3 Ha ed inoltre i limiti della superficie di calpestio dovranno essere contenuti nel:

- 2,00% della superficie del fondo rustico per aziende di superficie inferiore a 5 Ha;
- 1,50% della superficie del fondo rustico per la parte oltre i 5 Ha e fino a 8 Ha;
- 1,30% della superficie del fondo rustico per la parte oltre gli 8 Ha.

Per valori superiori ai limiti sopradescritti o per deroghe al fondo di pertinenza, nei limiti della L.R. 24/85, deciderà il Sindaco, sentito un esperto del settore e sulla base del piano aziendale presentato.

4) - In deroga alla normativa di zona, per gli edifici esistenti è consentita, nel caso ne fossero sprovvisti, la realizzazione di autorimesse nella misura massima di 25,00 mq. di superficie utile per ogni unità abitativa; il vano dovrà essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

4) - In collegamento con attività floriculture vivaiste e di produzione di piante e fiori è consentita anche l'attività commerciale, limitata ad una superficie netta non superiore a 50 mq., per la vendita di:

- fiori naturali, piante, bulbi, semi da orto e da giardino;
- concimi, terriccio, ghiaino, vasi, contenitori portafiori ed altri articoli ed accessori per il mantenimento e confezionamento di fiori e piante;
- insetticidi, anticrittogamici, antiparassitari e diserbi per la floricoltura.

Art. 25 - "ZONE E4" - ZONE AGRICOLE RESIDENZIALI (CENTRI RURALI)

1) - Comprende le aree che, caratterizzate dalla presenza di nuclei e preesistenze abitative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri e borghi rurali.

In tali zone è necessario procedere al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione, alla costruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso per favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali, prima fra tutte la residenza della popolazione originaria.

2) - Nei centri rurali, prima dell'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), potranno essere consentiti solo gli interventi edilizi previsti alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 oltre quelli specificatamente individuati dal P.R.G. relativamente ai beni ambientali.

3) - I nuovi edifici dovranno comunque rispettare la distanza minima dalle strade di 5,00 ml.

4) - Lo strumento urbanistico attuativo disciplinerà le attività economiche ed i servizi connessi alla residenza; sono consentite anche attività commerciali di limitate dimensioni e fino al 10% della volumetria complessiva di zona, purché l'attività sia svolta all'interno dello stesso organismo edilizio che ospita la residenza e per una superficie mai eccedente la metà di quella destinata alla residenza.

5) - I parametri edificatori da utilizzare per la predisposizione dei Piani Urbanistici sono i seguenti:

Zone	E4.1	E4.2	E4.3	E4.4
Indice di edificabilità territoriale mc/mq. (I _t)	0,65	1,00	1,20	1,60

- a) Altezza massima per fabbricati ad uso residenziale 7,50 ml.
 b) Numero massimo dei piani, compreso il piano terra n. 2
 c) Pendenza del coperto non superiore al 35%

Oltre ai piani consentiti è possibile costruire anche un piano soffitte non abitabili, la cui altezza netta all'imposta del solaio di copertura sul muro perimetrale non potrà superare l'altezza di 1,25 ml.

Art. 26 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI AMBIENTALI TIPICI DELLA ZONA RURALE

- 1) - Il P.R.G. individua con apposita grafia i nuclei e gli edifici qualificabili come beni culturali e ambientali tipici della zona rurale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985.
- 2) - L'area all'interno della quale l'edificio è posto e con la quale è realizzato funzionalmente, viene definita "area di pertinenza dell'edificio".

Art. 27 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI QUALIFICATI COME BENI AMBIENTALI E SULLE LORO AREE DI PERTINENZA

- 1) - Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto secondo le definizioni di categoria di intervento edilizio espone nel presente articolo.
- 2) - Le categorie di intervento edilizio previste dal P.R.G. possono essere modificate solo previa variante al P.R.G.
- 3) - Gli interventi edilizi previsti dal Piano Regolare Generale, considerando che ordinaria e straordinaria manutenzione sono comunque permesse, sono i seguenti:
- Restauro (RS)
 - Ristrutturazione Edilizia (RTE)
 - Demolizione (D)
 - Ampliamento (A)
 - Nuova costruzione (N.C.)

L'individuazione dei lavori da far rientrare nei vari interventi elencati vengono così riassunti:

CATEGORIA 1 - RESTAURO (RS):

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

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

Gli interventi di restauro, pertanto, prevedono:

- il ripristino e la conservazione dell'impianto distributivo originale;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali (scale);
- la conservazione e/o il ripristino del sistema strutturale originale;
- l'eventuale sostituzione delle parti strutturali non recuperabili senza modificarne la posizione, la quota, e, per quanto possibile, il tipo di materiale (le parti strutturali sono: murature portanti, sia interne che esterne; colonne o pilastri; archi; solai; volte; scale; tetto);
- il divieto di traslazione dei solai e di variazione dell'altezza di gronda e del colmo degli edifici, con conseguente divieto di modifica all'impianto volumetrico e all'involucro esterno dell'edificio.
- l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi con queste ogni manufatto, costruito in epoca recente, che non riveste alcun interesse per la lettura filologica dell'edificio e che è in contrasto con le caratteristiche tipologiche dello stesso;
- il possibile cambio di destinazione d'uso;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni con particolare attenzione alla dimensione originale dei fori ed ai loro allineamenti;

I) la conservazione e il ripristino degli spazi liberi esterni; in particolare corti, slarghi, percorsi privati o pubblici, giardini orti.

L) l'installazione di servizi igienici e servizi di cucina eventualmente mancanti, illuminati e aerati naturalmente o artificialmente, ogni intervento essendo comunque operato con il metodo e la cautela del restauro scientifico;

M) l'uso di tecniche e materiali tradizionali, e in particolare:

- per le murature, archi, volte e pilastri: pietra, mattoni faccia vista con mattoni di recupero opportunamente selezionati o materiali diversi opportunamente intonacati;
- per i solai e i tetti: strutture in legno;
- per quanto riguarda il ripristino dei tetti va rigorosamente mantenuta la pendenza originale, o comunque va uniformata a quella degli antichi vicini;
- deve essere mantenuto il numero delle falde;
- i telai delle porte e delle finestre devono preferenzialmente essere in legno verniciato; la chiusura deve essere fatta con oscuri in legno a una o due ante verniciati;
- sono in ogni caso vietati avvolgibili o simili; è consentito l'uso di inferriate al piano terra;
- per eventuali intonaci esterni vengono usate tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali:

CATEGORIA 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE):

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si riferiscono agli edifici per i quali è riconoscibile un chiaro impianto tipologico e un preciso valore ambientale.

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

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consentono:

A) il mantenimento delle strutture verticali attraverso il loro ripristino con le tecniche del restauro senza alterazioni delle loro caratteristiche originali; l'eventuale ricostruzione di parti strutturali verticali, quali setti portanti, pilastri e architravi, può essere realizzata con tecniche e materiali moderni; il ripristino delle parti strutturali che vengono mantenute va effettuato con le tecniche del restauro;

B) il rifacimento totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni contenute delle quote di intradosso degli stessi; i solai devono essere preferenzialmente realizzati in legno; l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato deve essere possibilmente limitato a elementi isolati;

C) il mantenimento della pendenza originale delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con recupero per quanto possibile di quelli vecchi;

D) la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate; il rispetto dei rapporti tra i vuoti e i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata; eventuali parziali modifiche dei fori che non alterino sostanzialmente l'immagine dei fronti e l'unitarietà dei prospetti, la realizzazione di nuove aperture, sono possibili purché congruenti, come posizione e dimensione, con quelle esistenti;

E) il possibile cambio di destinazione d'uso;

F) l'uso preferenziale per gli infissi di porte e finestre, di legno, verniciato con colori tradizionali; la chiusura, con oscuri in legno, a una o due ante, oppure con apertura a libro alla "vicentina"; il divieto dell'uso di avvolgibili o simili; l'uso di inferriate al piano terra;

G) l'uso di eventuali intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali; il divieto di usare graffiati e intonaci plasticati.

CATEGORIA 3 - DEMOLIZIONE (D):

Gli interventi di demolizione consistono nella demolizione parziale o totale del fabbricato esistente.

CATEGORIA 4 - AMPLIAMENTO (A):

L'intervento di ampliamento consiste nella costruzione di volume edilizio che modifica, in aumento, il volume dell'edificio esistente, nei limiti consentiti dalle norme della zona omogenea di appartenenza dell'edificio.

Sono previsti i seguenti tipi di ampliamento:

4a. - Ampliamento in altezza (A1)

L'ampliamento in altezza consente la sopraelevazione dell'edificio.

4b. - Ampliamento trasversale (A2)

L'ampliamento trasversale consente di aumentare la larghezza del corpo di fabbrica lungo l'asse trasversale.

4c. - Ampliamento longitudinale (A3)

L'ampliamento longitudinale consente di aumentare la lunghezza del corpo di fabbrica lungo il suo asse longitudinale.

Art. 28 - PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI INDIVIDUATI COME BENI AMBIENTALI AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. n. 24

Gli interventi su edifici individuati come beni ambientali ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n. 24/1985 devono preferibilmente seguire le seguenti prescrizioni:

- i nuovi manufatti dovranno avere forme semplici e lineari, con schemi statici elementari, riconducibili al parallelepipedo;
- la composizione prospettica andrà regolata dalle griglie di facciata: la griglia si basa su un modulo di pianta ("M" = 4.00 ÷ 5.00 ml.) che diventa partitura verticale, dal piano di calpestio fino alla linea di gronda;

- i fori dovranno essere collocati simmetricamente rispetto alla mezzeria del modulo "M", escludendo il caso della collocazione nella mezzeria di mezzo modulo; dovranno avere la medesima larghezza per tutto un modulo verticale (grafico n. 1 - n. 5);
- nel caso di ampliamenti dovranno essere rispettate sia la trama delle forature esistenti nel corpo principale sia la loro dimensione; non ammesso l'inserimento di porte-finestre dovendo l'intervento rispettare la forometria originaria (grafico n. 10);
- nella percezione dell'insieme, la parte ampliata, pur rimanendo leggibile, dovrà risultare architettonicamente coerente con la facciata dell'edificio preesistente;
- gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza con l'edificio preesistente (grafico n. 3 - n. 4);
- gli annessi rustici potranno essere realizzati in aderenza con la residenza del proprietario o custode a condizione che siano osservate tutte le norme previste con esclusione della forometria, che dovrà comunque essere in sintonia con l'ambiente, e che siano rispettate le modalità costruttive adeguate per evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario, fatta salva ogni disposizione emanata dall'U.L.S.S. competente;
- la rottura in breccia per realizzare nuove aperture è permessa solo se queste possono essere collocate nel rispetto della trama esistente;
- il tamponamento di forature che fanno parte di una tessitura forometrica ben riconoscibile è consentito purché l'intonaco della parte tamponata sia posto su un piano sfalsato di alcuni centimetri rispetto a quello della facciata e vengano mantenuti gli eventuali elementi architettonici, specie lapidei, preesistenti e comuni agli altri fori della facciata (grafico n. 7);
- la pendenza e l'andamento delle falde non potranno essere modificati ed il manto di copertura dovrà essere in coppi tradizionali; gli edifici a tetto piano dovranno essere ricondotti alla tipologia a due falde rispettando l'inclinazione tipica locale (grafico n. 2 - n. 2a);
- nel caso di rifacimento del tetto o di ampliamento, il manto di copertura dovrà risultare omogeneo; saranno vietate le coperture ad effetto "invecchiato" realizzate con coppi di diversa colorazione e tonalità, soprattutto se posti in opera a chiazze ben riconoscibili; la posa di coppi nuovi e di recupero andrà opportunamente distribuita: si consiglia, soprattutto per gli edifici di valore ambientale riconoscibile, l'uso di coppi nuovi per la realizzazione dei canali e l'uso di quelli di recupero per la posa del coppo superiore;
- sono consentiti lucernai di modeste dimensioni e a filo di falda, che consentano sia l'ispezionabilità del tetto, e gli abbaini per l'aero-illuminazione dei sottotetti (grafico n. 6);
- gli sporti non potranno essere aumentati; se l'andamento del sottosperto è parallelo all'inclinazione della falda, dovrà essere mantenuto (grafico n. 9); eventuali mensoloni dello sporto di gronda siano essi lignei, lapidei, in cotto a vista o intonacato, a testa sagomata o meno, e le sovrastanti pianelle laterizie dovranno essere mantenute; potranno essere sostituite solo quelle parti ad elevato grado di deterioramento con altre aventi forma e materiale uguali all'esistente nel caso di sostituzione inferiore al 50% dell'intero cornicione, nell'altro caso il materiale rimane uguale, ma si suggeriscono sagomature di disegno semplificato la cui idoneità è da decidere in sede di Commissione Edilizia Comunale; qualora l'ampliamento riguardi anche questa parte dell'edificio, il nuovo dovrà uniformarsi al preesistente riproponendo i mensoloni dello sporto uguali per materiale a quelli esistenti di sagomatura anche semplificata, ma comunque ritenuta idonea dalla Commissione Edilizia Comunale;
- non sono consentite le terrazze inserite nella copertura mentre lo sono solamente le logge coperte nell'ultimo piano utile ottenute dal riuso di fabbricati rustici che presentano tali ampie aperture (grafico n. 10);
- andranno riproposti i poggiali a sbalzo quando si tratta di elementi architettonici coevi all'impianto originario; sono però consentiti, sulle parti ampliate, di nuovi balconcini aventi un oggetto massimo di cm. 50 ed eccedenti ai lati della porta-finestra di cm. 30 per parte (grafico n. 10);
- sono vietati i parapetti in calcestruzzo, in lastre di vetro retinato, in vetro-cemento, in grigliato di cotto o cemento, in ringhiera di ferro non adeguata o non inserita nel contesto ambientale; si consigliano parapetti metallici di sobrio disegno realizzati con tondini o barre quadre, anche ritorte, legate all'estremità da piattini; la verniciatura deve essere in sintonia cromatica con l'insieme della facciata; i parapetti originari andranno conservati con gli eventuali restauri necessari (grafico n. 13);
- le inferriate, in semplici barrette di ferro tondo o quadro, dovranno avere una maglia con passo derivato dal modulo "M" compreso tra 1/25 ed 1/30 ed essere brunite oppure tinte con colore scuro o ossidi metallici (grafico n. 14);
- le protezioni di infissi esterni, balconi, terrazze, scale, etc., dovranno avere un'altezza minima di 1 ml.; nelle finestre a tutta altezza è opportuno che i parapetti, ai piani superiori al primo, abbiano un'altezza minima di 1.20 ml.; le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non dovranno favorire l'arrampicamento e, inoltre, nelle terrazze che danno su zone con transito di persone andranno adottate soluzioni che prevedano la presenza, a quota di pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti; gli interspazi tra gli elementi costituenti le suddette protezioni dovranno comunque essere inattraversabili da una sfera del diametro \varnothing 10 cm. di diametro;
- canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo, preferibilmente in rame; altri materiali sono ammessi purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata (grafico n. 9);
- il marcapiano è consentito nella dimensione massima dello spessore del solaio, in intonaco tinte con tonalità diversa dal resto del paramento murario;

- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo tecniche e modalità tradizionali, possibilmente intonacati (grafico n. 8); per quanto concerne l'altezza e la posizione dei comignoli si rimanda alla norma tecnica UNI 7129/92; è vietato l'uso di comignoli prefabbricati;
- le soglie delle finestre possono essere realizzate con materiali lapidei tradizionali locali di spessore non inferiore di 8 - 10 cm. e l'eventuale riquadratura dovrà essere a filo intonaco oppure sporgente per un massimo di 2 cm.; la riquadratura potrà essere realizzata anche nei manufatti che originariamente ne erano sprovvisti, purché non venga alterata l'originaria dimensione dei fori; è vietata la posa di soglie lapidee di spessore inferiore agli 8 cm. (grafico n. 11); dovrà essere vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali, come ad esempio: cemento trattato tipo pietra, finto marmo e legno, laterizio armato, materie plastiche e simili;
- dovranno essere mantenuti gli oscuri in legno, con finitura naturale o verniciato ad olio nei tradizionali colori dal verde scuro al bruno; dovranno, inoltre, essere riproposti anche negli ampliamenti (grafico n. 11);
- gli infissi esterni dovranno essere adeguati a quelli locali e, nel caso di ampliamenti, a quelli del corpo preesistente; è vietato, in ogni caso, l'uso di alluminio anodizzato;
- i portoncini di ingresso devono essere in legno specchiato secondo le caratteristiche del luogo e verniciato al naturale oppure del colore degli oscuri;
- gli intonaci devono essere in malta di calce e sabbia, finiti al frattazzo e tirati al fino oppure in grassello di calce: sono vietati altri tipi di materiali; in corrispondenza di cornici o elementi lapidei si dovrà tenere l'intonaco su un piano sfalsato che permetta l'emergere delle finiture più pregevoli;
- le murature in mattoni o pietra aventi caratteristiche di faccia-vista andranno mantenute nella loro tipologia;
- sono di norma vietate le scale esterne; nel caso non fosse possibile realizzarle all'interno, queste dovranno essere di disegno semplice e tradizionale, addossate al muro e comunque per un'altezza non superiore a 2,50 m.;
- le tinteggiature dell'intonaco dovranno essere del tipo pastello con ripristino, ove possibile, di quelle rilevabili come originali; l'eventuale nuova pittura deve comprendere con un unico colore, preferibilmente dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali), l'intera unità edilizia; sono escluse diverse coloriture nella stessa unità edilizia per sottolineare diverse unità immobiliari;
- gli elementi lapidei non potranno essere tinteggiati; la loro pulitura dovrà essere fatta in modo da non alterare la loro superficie, evitando soprattutto sostanze corrosive; eventuali vernici andranno rimosse solamente con solventi organici;
- in presenza di elementi pittorici o iconografici significativi, a meno che a giudizio di tecnici esperti non siano irrimediabilmente compromessi, è obbligatoria una documentazione fotografica chiara e completa nonché le modalità tecniche di recupero da effettuarsi, comunque, sotto la presenza di provati tecnici specializzati del settore;
- le pavimentazioni esterne di viottoli, corti, aie, etc., in cotto o in pietra ed i selciati, qualora conservino sufficienti caratteri di originalità, dovranno essere mantenuti o riproposti quali parti integranti dell'ambiente; è consentito il consolidamento mediante formazione di un letto di posa in materiale legante ed una moderata stuccatura delle interconnessioni purché rimanga inalterata l'immagine originaria; nel caso di totale sostituzione di pavimentazioni esterne (giustificabile solamente in presenza di materiale altamente degradato tale da risultare irrecuperabile) il nuovo dovrà essere uguale alla preesistenza solo qualora questa risponda alle caratteristiche precedentemente elencate, con esclusione di particolari casi valutati dalla Commissione Edilizia Comunale;
- sono vietati gli sbancamenti e i riporti di terra nonché ogni modifica sostanziale dell'andamento altimetrico naturale del terreno: sono consentiti solo gli aggiustamenti strettamente necessari per la realizzazione di spazi carrabili in funzione della viabilità o per la finestratura di locali interrati;
- è consentita la realizzazione di cantine interrate;
- sono consentite le rampe di accesso ai garages sotterranei; nel caso di più unità abitative, dovranno essere riunite; le dimensioni di tali accessi dovranno essere contenute entro il minimo indispensabile, fatte salve esigenze di sicurezza e fruibilità per l'utilizzo (pendenza consigliata per le rampe del 10÷14%);
- la forma, la tipologia ed i materiali impiegati per eventuali recinzioni dovranno rispettare le prevalenti caratteristiche ambientali della zona di inserimento (grafico n. 12); le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli dovranno essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) in relazione alla loro collocazione ed all'utilizzo dell'area, escludendo in ogni caso recinzioni con punte aguzze;
- per le piantagioni interne dovranno essere sempre impiegate essenze locali di medio ed alto fusto; per i cespugli e le siepi di recinzione, di schermatura e di ornamento dovranno essere impiegate essenze scelte tra le seguenti:
Bosso - Laurus - Cotoneaster - Cretagus - Ligustro o simili.

art. 28bis – EDIFICI ESISTENTI IN ZONA “E” NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

1. Nelle tavole di piano sono individuati edifici che non sono più funzionali alle esigenze del fondo agricolo, costruiti in epoche diverse, ma con tipologie architettoniche rurali.
2. Per queste costruzioni sono ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso; la variazione di destinazione d'uso è ammessa con recupero a destinazione residenziale degli annessi rustici, purché non sia stato trascritto il vincolo di cui all'ultimo comma dell'art. 6 della Legge Regionale 24/1985.
3. E' prevista l'osservanza delle norme di cui al precedente art. 28.

4. Gli interventi edilizi previsti dal Piano Regolatore Generale, applicabili solamente alle schede urbanistiche modificate dalla presente variante, considerando che ordinaria e straordinaria manutenzione sono comunque permesse, sono i seguenti:

Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI

Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO

Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B

Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

L'individuazione dei lavori da far rientrare nei vari interventi elencati vengono così riassunti:

Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI: Sono permessi tutti gli interventi edilizi, la demolizione e la ricostruzione dovrà avvenire sul medesimo sedime, e il volume sarà pari a quello esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale.

Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO: Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO: Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO: Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto, e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A: Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto compatibile. E ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto con la creazione di abbaini di tipo tradizionale, se indispensabili.

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B: Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltrechè alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli indispensabili abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE: Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o 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.

Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante. E ammesso il recupero dei volumi anche precari, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici e di servizio.

Art. 29 - STRUTTURE MOBILI PER LEGNAIE E RICOVERO FIENO

In tutto il territorio agricolo sono consentiti i manufatti aperti su ogni lato destinati alla conservazione e protezione del fieno o di altri prodotti agricoli stagionali; tali strutture, non classificate come annessi rustici, sono soggette a semplice autorizzazione edilizia.

La distanza dai confini di proprietà, ad ogni modo, non potrà essere inferiore a 1,50 ml. ed avere un'altezza, per le legnaie, non superiore a 2,00 ml.

CAPO VII° - LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE O AGRICOLA

Art. 30 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE

Per gli edifici individuati dal P.R.G. come attività produttiva da confermare, è consentito l'ampliamento dei soli fabbricati adibiti a produzione artigianale ed industriale fino ad un massimo del 20% della superficie lorda adibita ad attività di produzione alla data del 18 settembre 1987, data di esecutività della seconda variante, e comunque non oltre mq. 2000, salvo i casi di cui alle schede n. 1 - 3 - 7 - 8 - 11 - 12 - 13 - 14 - 17 - 21 e 25 dove sono consentiti solo gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. L'ampliamento deve avvenire nel rispetto della seguente prescrizione:

- per riqualificazione o riconversione delle attività produttive;
- per aumento del numero di addetti;
- per igiene ambientale o sicurezza del lavoro;
- l'ampliamento deve essere realizzato in aderenza ai fabbricati esistenti;
- l'area scoperta deve essere sistemata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, alberata con una pianta ogni 20 mq. di superficie, ed un'area non inferiore al 10% a verde alberato con essenze d'alto fusto nella quantità minima di almeno una pianta ogni 40 mq. disponibili.

Per le attività commerciali di nuovo insediamento in seguito a cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati i limiti previsti dall'Art. 18 delle presenti norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Oltre a ciò il rapporto di copertura massimo complessivo non dovrà superare il 60% della superficie del fondo, le distanze dai fabbricati e dai confini non dovranno essere inferiori rispettivamente a 10.00 ml. e 5.00 ml., mentre quelle dalle strade non dovranno essere inferiori a quelle esistenti con un minimo di 5.00 ml.

L'attività produttiva dovrà essere compatibile sotto il profilo igienico-sanitario, a giudizio del SIP dell'U.L.S.S. territorialmente competente, con il territorio circostante.

Art. 31 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI DI CUI È POSSIBILE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE E L'AUMENTO DI SUPERFICIE

Per le attività indicate in cartografica come "attività produttive esistenti di cui è possibile il cambio di destinazione per uso commerciale e l'aumento della superficie coperta" è possibile un aumento della superficie coperta nella misura massima del 40% della superficie coperta esistente nel rispetto delle distanze dai fabbricati di ml. 10.00, dai confini e dalle strade di 5.00 ml.

È consentita la realizzazione di una abitazione fino ad un limite massimo di mc. 500 per unità produttiva che deve fare corpo unico con la volumetria complessiva dell'azienda.

Art. 32 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI DI CUI È POSSIBILE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE

Per le attività indicate in cartografica come "attività produttive esistenti di cui è possibile il cambio di destinazione per uso commerciale" sono consentiti gli interventi edilizi di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 33 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE O AGRICOLA BLOCCATE

Per le attività produttive bloccate sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso in cui l'attività produttiva ubicata in zona residenziale o agricola con grado di attività bloccata cessi lo svolgimento delle funzioni, è possibile insediare nuove attività che dovranno avere caratteristiche igienico-sanitarie compatibili, a giudizio del SIP dell'U.L.S.S. territorialmente competente, con la zona residenziale o agricola ove sono ubicate. Resta comunque valida la possibilità edilizia di eseguire solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti.

Nel caso in cui i fabbricati delle "attività bloccate" rientrino all'interno di piani attuativi con destinazione diversa dal produttivo e nella fattispecie per i Piani Particolareggiati previsti e ubicati lungo Via Manzoni ed indicati con i numeri da 1 a 5, dove la destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. è prevista come residenziale per un minimo del 60% e commerciale direzionale per un massimo del 40%, sono possibili, nelle more di approvazione del piano attuativo, diverse e altre attività economiche e produttive aventi le caratteristiche igienico-sanitarie compatibili con le destinazioni previste del Piano Attuativo.

Art. 34 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE O AGRICOLA DA TRASFERIRE

Per le attività produttive da trasferire sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, oltre agli interventi necessari per l'adeguamento ad eventuali prescrizioni dell'U.L.S.S.

Per ogni attività individuata nel P.R.G. viene stabilito un periodo per il trasferimento pari a cinque anni dalla data di adozione della presente variante; sono fatti salvi provvedimenti più restrittivi per gravi inconvenienti igienico-sanitari a giudizio del SIP dell'U.L.S.S. territorialmente competente.

Art. 35 - DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE PRODUTTIVE DI CUI AGLI ARTT. 30-31-32-33 NORME IGIENICO-SANITARIE COMUNI

All'interno di tali zone sono ammesse oltre che attività compatibili con la destinazione di zona anche magazzini, depositi ed esposizioni, attività di servizio connesse con l'attività produttiva quali bar e mense.

Gli interventi edilizi specificati nei precedenti articoli 30 - 31 - 32 - 33 dovranno essere comunque migliorativi della qualità dell'ambiente di lavoro e non dovranno comportare un più critico impatto sull'ambiente e sugli insediamenti residenziali circostanti, a giudizio del Responsabile dell'U.T.C. e sentito il Responsabile SIP dell'U.L.S.S. competente.

Per le attività non soggette a trasferimento potrà essere prevista una fascia di rispetto analoga a quella prevista fra zone residenziali e produttive.

CAPO VIII° - ZONE “F” PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 36 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

1- Zone a verde pubblico di quartiere

Queste zone sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di quartiere.

Sono ammesse le costruzioni, le attrezzature e gli impianti per il gioco dei bambini, per il tempo libero e per lo svago nel limite massimo dell'indice territoriale di $I_t = 0.10$ mc/mq.

2- Zone per attrezzature pubbliche e servizi pubblici

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico come municipi, scuole, asili, chiese, mercati comunali (ambulantato, mostre-mercato, etc.), centri sociali, parcheggi, strutture di servizio pubblico quali banche (fino ad un massimo di 3.000 mq. di superficie di pavimento complessivi per l'intero territorio comunale), uffici postali, biblioteche, etc.

Al fine dell'edificazione valgono le seguenti norme:

- | | |
|--|------------------------------|
| a) tipologia edifici | isolati; |
| b) densità fondiaria massima | $I_f = \text{mc/mq. } 2.00;$ |
| c) densità territoriale massima | $I_t = \text{mc/mq. } 1.50;$ |
| d) indice massimo di copertura | $R_c = \% \quad 25.00;$ |
| e) altezza massima dei fabbricati | $H = \text{ml. } 10.00;$ |
| f) distanze minime dai confini non inferiori a 1.5 volte l'altezza del fabbricato con un minimo di 5.00 ml.; | |
| g) distanza tra fabbricati non inferiore a 3 volte l'altezza del fabbricato con un minimo di 10.00 ml.; | |
| h) distanza minima dalle strade | $D = \text{ml. } 5.00;$ |

i) le superfici scoperte sono destinate a giardini, cortili, parcheggi.

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno di tali zone può essere concesso un ampliamento non superiore a 400 mc., per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e ad uso esclusivamente residenziale, fino ad un'altezza di 7.50 ml. con mantenimento delle distanze dai fabbricati e dalle strade, da concedersi in unica soluzione e per una sola volta, a decorrere dalla data di esecutività del piano. La concessione ad edificare è comunque subordinata alla presentazione di una apposita convenzione con il Comune al fine di non intralciare l'esecutiva definizione di infrastrutture ed attrezzature pubbliche.

3- Zone per attrezzature sportive e ricreative pubbliche

Queste zone sono destinate alle attrezzature sportive e ricreative per il tempo libero, quali stadi, piscine, ristoranti, bar, luoghi di ritrovo, etc., nel limite massimo dell'indice territoriale di 1.00 mc/mq.

4- Zone per attrezzature tecnico-speciali

Sono destinate alle attrezzature tecniche specificate in planimetria del P.R.G. (sedi di gas, impianto di depurazione, etc.).

In tali zone l'indice di edificabilità fondiaria è di mc/mq. 3.00 ed il rapporto massimo di copertura è del 60%, con distanza dalle strade di 7.50 ml. e di 5.00 ml. dai confini.

E' consentita in tali zone la costruzione di edifici di abitazione, per i soli custodi, nel limite massimo di 500 mc.

Il volume residenziale dovrà comunque essere realizzato in modo da risultare funzionalmente separato dall'impianto tecnologico ed in ogni caso non ne dovranno essere compromessi i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza indispensabili.

5- Zone per attrezzature collettive a servizio dell'industria e dell'artigianato

Queste zone sono destinate alle attrezzature ed agli impianti di interesse pubblico e di uso collettivo - che possono essere definite a servizio ed a supporto delle attività insediate nelle zone produttive - quali banche, uffici postali, farmacie, ambulatori, centri di assistenza sanitaria, asili aziendali, associazioni di categoria, nonché quelle rivolte alla ristorazione e alla ricezione (alberghi, ostelli, etc.), al tempo libero ed alla ricreazione oltre che per la mostra dei prodotti.

Al fine dell'edificazione valgono le seguenti norme:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| a) tipologia edifici | isolati; |
| b) indice massimo di copertura | $R_c = \% \quad 35.00;$ |
| c) altezza massima dei fabbricati | $H_{\text{max}} = \text{ml. } 10.00;$ |
| d) distanze minime dai confini di proprietà | $D_c = \text{ml. } 5.00;$ |

e) distanza tra fabbricati	D_f	=	ml.	10.00;
f) distanza minima dalle strade	D_s	=	ml.	5.00;

6 - Sedi viarie, piazze e parcheggi

Negli elaborati di P.R.G. sono riportate le sedi stradali esistenti e quelle previste, oltre che gli allargamenti; con apposita simbologia sono altresì indicate:

- le aree di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli; sono aree destinate all'attuazione di parcheggi pubblici e normalmente realizzati direttamente dalla pubblica amministrazione;
- le aree per l'attrezzatura a servizio del traffico.

La viabilità interna alle singole zone omogenee, eventualmente indicata nelle planimetrie, ha un valore puramente indicativo e pertanto in sede di formazione del P.P. o del P.di L. possono essere studiati differenti tracciati, purché in accordo con la rete della viabilità principale, non modificabile.

In caso di eventuali spostamenti o soppressioni di strade previste in via indicativa, in sede di P.P. o di P.di L., le sedi stradali soppresse avranno la destinazione prevista per la zona.

Si dovrà, inoltre, prevedere in fase attuativa appositi spazi per i cassonetti di raccolta dei rifiuti solidi urbani.

7 - Corsi e specchi d'acqua

Sono destinati ad opere di sistemazione idraulica e sono soggetti ai vincoli imposti dagli organi competenti.

CAPO IX° - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 37- ZONE A VINCOLO SPECIALE

A - Zone di rispetto stradale, idraulico e cimiteriale

Sulle aree di rispetto stradale, idraulico e cimiteriale è vietata ogni costruzione nuova, nonché qualsiasi deposito permanente o precario o sistematico di materiali, sia all'aperto che sotto tettoia precaria.

È consentita, nell'area di rispetto stradale, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, nel possesso delle autorizzazioni di Legge, oltre a cabine elettriche, centraline del gas e dell'acquedotto.

Sono consentite inoltre le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle attrezzature e del verde esistente ed alla sistemazione idrologica dei terreni.

B - Zona a parco privato

Queste zone sono destinate al mantenimento e al rispetto del verde esistente.

È vietata qualsiasi costruzione in superficie ad eccezione di serre, voliere, etc., in armonia con la destinazione a verde.

È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti alla data dell'adozione del P.R.G., ricadenti in tali zone, per una volumetria massima, pari a 150 mc. nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade di ml. 5.00 e dall'altezza massima di 7.50 ml.

C - Zone per attrezzature di interesse comprensoriale

Tale area è destinata a strutture sociali, sanitarie, sportive, etc., a carattere comprensoriale.

Al fine dell'edificazione valgono le seguenti norme:

a) tipologia edifici		isolati;
b) densità fondiaria massima	$I_f =$	2,00 mc/mq;
c) densità territoriale massima	$I_t =$	1,50 mc/mq ;
d) indice massimo di copertura	$R_c =$	25 %;
e) altezza massima dei fabbricati	$H =$	10,00 ml.;
f) distanze minime dai confini	$D_c =$	5,00 ml.;
g) distanza min. tra i fabbricati	$D_f =$	10,00 ml.;
h) distanza min. dal ciglio stradale	$D_s =$	7,00 ml.;

D - Zone di tutela delle fonti di approvvigionamento idropotabile

Per le fonti di approvvigionamento idropotabile, le sorgenti, le opere e gli impianti connessi si applica quanto disposto dal DPR 236/88.

E - Zone di vincolo tecnologico

Si riferisce ad aree gravate di servitù passiva delle reti di elettrodotti ad alta tensione pari o superiore a 132 KV.

Le servitù sono riportate nelle tavole di zonizzazione; l'edificazione è subordinata alle norme e prescrizioni contenute nel D.M. 18 gennaio '91, L.R. n. 27 del 30 giugno '93 e D.G.R. n. 1526 dell'11 aprile 2000, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 38 - **DELIMITAZIONE DEI PIANI P.E.E.P. - P.I.P.**

Per tali zone perimetrate con apposita simbologia, vale quanto previsto, per il P.E.E.P., o si prevederà, per il P.I.P., dalle norme di attuazione e dalle planimetrie dei rispettivi piani in attuazione del P.R.G.

CAPO X° - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 39 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. 1 Ai sensi della vigente Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, il P.R.G. viene attuato, nel rispetto delle prescrizioni di zona indicate nelle tavole grafiche di progetto o delle presenti norme, con strumento urbanistico attuativo e con intervento edilizio diretto.
2. Lo strumento urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente soltanto nelle zone di territorio Comunale indicate nelle tavole di progetto e dalle norme del P.R.G. e può essere di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto disciplinato dalla L.R. 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:
 - a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
 - b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
 - c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
 - d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
 - e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
 - f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.
5. L'intervento edilizio diretto si applica in tutte le zone edificabili, in mancanza di strumento urbanistico attuativo e dove il P.R.G. non richieda preventivamente tale strumento. La realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio dei singoli titoli abilitativi nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
6. Per le Zone Territoriali Omogenee "B, C, D" la delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli interventi urbanistici attuativi e i termini per l'eventuale costituzione del Consorzio e la presentazione del progetto sono deliberati o variati con provvedimento del Consiglio Comunale. Lo strumento urbanistico unitario, quando è prescritto, deve comprendere tutto l'ambito territoriale o l'unità di zonizzazione.
7. Negli strumenti urbanistici attuativi sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengono destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti o la rete della viabilità principale.

Art. 40 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

1. Spetta al Consiglio Comunale, in relazione agli sviluppi del P.R.G., approvare di volta in volta la formazione di Piani Particolareggiati (P.P.) con le modalità di cui all'art. 20 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11.
2. Nelle aree soggette ad obbligatoria formazione di P.P. non potranno essere rilasciate concessioni edilizie se non dopo che sia intervenuta l'approvazione secondo la vigente normativa. Nell'intervallo di tempo tra l'adozione e l'approvazione del P.P., le stesse saranno tenute in sospenso, a norma ed entro i termini di legge di salvaguardia 3 novembre 1952, n. 1902.

3. Per ogni P.P., il P.R.G. determina i contenuti e le prescrizioni con riferimento ai seguenti parametri:
- Indice di fabbricabilità territoriale (I_t);
 - Altezza massima;
 - Destinazioni d'uso ammesse;

4. Per ciascun Piano Particolareggiato (P.P.) i parametri urbanistici sono i seguenti:

a) PP 1

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 2,00$ mc/mq.;
- Altezza massima: $H_{max} = 10,50$ ml.;
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - residenziale per un minimo del 60%;
 - commerciale e direzionale per un massimo del 40%;

b) PP 2

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 2,00$ mc/mq.;
- Altezza massima: $H_{max} = 10,50$ ml.;
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - residenziale per un minimo del 60%;
 - commerciale e direzionale per un massimo del 40%;

c) PP 3

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 2,00$ mc/mq.;
- Altezza massima: $H_{max} = 10,50$ ml.;
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - residenziale per un minimo del 60%;
 - commerciale e direzionale per un massimo del 40%;

d) PP 4

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 2,00$ mc/mq.;
- Altezza massima: $H_{max} = 10,50$ ml.;
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - residenziale per un minimo del 60%;
 - commerciale e direzionale per un massimo del 40%;

e) PP 5

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 2,00$ mc/mq.;
- Altezza massima: $H_{max} = 10,50$ ml.;
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - residenziale per un minimo del 60%;
 - commerciale e direzionale per un massimo del 40%;

5. In sede di esecuzione del P.P. sono ammesse modifiche di dettaglio delle indicazioni del P.R.G. comunque entro i limiti previsti dalla L.R. 11/04, integrata.
6. Le superfici da destinare a servizi sono quelle di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 nelle proporzioni delle singole destinazioni d'uso; tali superfici possono essere distribuita anche in più piani.

Art. 41 - COMPARTI EDIFICATORI

I P.P. si realizzeranno mediante comparti edificatori a norma dell'art. 21 della L.R. 11/04 .

Tali comparti saranno di iniziativa pubblica e privata, questi ultimi stipulati con precise convenzioni con l'Amministrazione Comunale, che prevedano:

- cessione gratuita entro i termini prestabiliti dalle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate nell'art. 4 della legge 29/09/1964 n. 847, nonchè la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al successivo punto b).
- assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle spese di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle opere che sono necessarie per allacciare la zona a pubblici servizi.
- i termini non superiori a 10 anni entro i quali devono essere ultimate le opere di cui sopra.
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 42 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

L'edificazione delle zone residenziali di espansione è subordinata all'esistenza di una lottizzazione convenzionata, approvata secondo le vigenti disposizioni di Legge.

I progetti di lottizzazione devono prevedere una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e di progetto ed inoltre:

- una composizione edilizia concepita e armonicamente inserita nell'ambiente, eventualmente definita, a richiesta del Sindaco o del Responsabile del Procedimento, mediante piani-volumetria;
- una rete di percorsi pedonali e di eventuali piste ciclabili che metta in comunicazione i vari spazi pubblici.

La viabilità interna deve essere progettata in modo da evitare, per quanto possibile, gli accessi diretti dei singoli lotti sulle arterie principali, al fine di limitare gli innesti sulle strade esistenti e previste.

Sono consentite strade a fondo cieco purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi nella quale sia inseribile un circuito del diametro non inferiore ai 12.00 ml.

Qualora la strada non serva più di due lotti essa viene considerata come accesso e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza: in tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con cancello.

Ogni tipo di strada deve avere un innesto attrezzato.

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

Si devono pertanto prevedere, a seconda dei diversi casi, piste di accelerazione e di decelerazione, isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale ed idonea illuminazione.

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

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 5.00 ml. e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato numero di parcheggi deve essere previsto in corrispondenza degli edifici e locali ad uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere la larghezza non inferiore a 1.50 ml. ed essere preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le piste ciclabili devono avere caratteristiche e larghezza previsti dal D.M. LL.PP. 30 novembre '99, n. 557, ed essere localizzate lungo le strade principali interne alla lottizzazione.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla Legislazione vigente, devono essere concentrate in modo tale da poter essere attrezzate per il gioco e lo svago e devono essere sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberatura di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

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

Qualora la lottizzazione proposta riguardi una zona di intervento unitario perimetrata, il progetto di piano di lottizzazione e la relativa convenzione dovranno avere ad oggetto esclusivamente la sistemazione dell'intera zona perimetrata, restando esclusa la possibilità di una utilizzazione parziale della zona predetta.

Pertanto, alla redazione, presentazione ed attuazione dei predetti piani di lottizzazione, dovranno concorrere tutti i proprietari delle aree comprese nelle zone di intervento unitario e all'uopo potranno costituirsi in Consorzio.

Qualora i proprietari delle aree, comprese nelle zone di intervento unitario, non provvedano secondo quanto previsto nel comma precedente e non presentino secondo quanto previsto entro un congruo termine che sarà loro fissato dall'Amministrazione Comunale, un progetto di lottizzazione, la medesima Amministrazione Comunale attuerà quanto previsto dall'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 .

Art. 43 - PERMESSO DI COSTRUIRE – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Nelle lottizzazioni convenzionate alla data di adozione del P.R.G., conformemente al Piano di Lottizzazione autorizzato, nelle zone di completamento, residenziali, industriali ed artigianali e nelle zone agricole, l'edificazione si attua per intervento diretto mediante permessi di costruire/denuncia di inizio attività i quali, comunque, in ogni caso, sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o alle previsioni da parte del Comune dell'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto dei titoli abilitativi .

Si realizzeranno inoltre, mediante intervento diretto, le operazioni e gli impianti relativi alla zona a verde pubblico, tecnico-sportive, sanitarie e collettivo a servizio dell'industria.

CAPO XI° - VARIE

Art. 44 - IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

E' consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad uso esclusivo della residenza o di attività produttive, che non rivestano carattere commerciale in area residenziale o produttiva.

Tutte le costruzioni devono rispettare le distanze e gli indici previsti dalle singole zone.

Art. 45 - COPERTURE MOBILI E COSTRUZIONI A CARATTERE PROVVISORIO

Le coperture mobili (ad es. palloni pressostatici, pensiline, tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport ed alla ricreazione, sono ammesse dietro rilascio di concessione, nel rispetto delle norme di zona previste dal P.R.G.

Le costruzioni a carattere provvisorio vanno concesse nel rispetto del decoro dell'abitato, utilizzando opportuni materiali e schermature, previa sottoscrizione di apposita convenzione in cui sono indicati, tra l'altro, i tempi della concessione e le garanzie fornite per il puntuale rispetto degli stessi.

Art. 46 - DISCARICHE E DEPOSITI DI ROTTAMI FERROSI

Nel rispetto delle disposizioni emanate in materia con norme statali e/o regionali.

Art. 47 - CAVE

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o per il proseguimento di esercizio delle esistenti è regolata dalla Legge Regionale 7 settembre 1982, n. 44.

art. 48 - STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

a) Tipologie degli impianti

Gli impianti di distribuzione di carburanti sono classificati in base alla quantità minima e qualità dei servizi erogati e delle funzioni accessorie ammesse nelle seguenti tipologie:

Chiosco: impianto con almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione o una colonnina a multipla erogazione con idoneo spazio di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale per l'effettuazione del rifornimento, la presenza di un punto aria e di un punto acqua, di una pensilina a copertura delle sole colonnine e di un locale per gli addetti dotato di servizio igienico;

Stazione di rifornimento: impianto con almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione, con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento al di fuori della sede stradale, la presenza di un punto aria e di un punto acqua, di una pensilina di riparo dell'area di rifornimento, di un locale per gli addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici anche per gli automobilisti, e possibilità di apertura di negozi, bar, edicole;

Stazione di servizio: impianto con almeno quattro colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione, con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento al di fuori della sede stradale, la presenza di un punto aria e di un punto acqua, di una pensilina di riparo dell'area di rifornimento, una superficie coperta di almeno 30 mq. per locali addetti ai lavori, servizi igienici per gli addetti e gli automobilisti, magazzini e depositi, lavaggio e/o gommista e/o elettrauto e/o officina di riparazioni con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole.

Lo spazio di pertinenza dell'impianto per essere considerato idoneo deve essere tale da consentire la sosta di almeno 7-8 autovetture in attesa di rifornimento e comunque per i nuovi impianti non inferiore alle superfici minime indicate al punto c) del presente articolo.

b) Ubicazione, caratteristiche e destinazioni d'uso ammesse

Ai fini della collocazione degli impianti, in base alle varie Z.T.O. e salvo quanto individuato dal P.R.G., si prevede:

1 - Zona omogenea 1: comprende la Z.T.O. A, Centro Storico: in questa zona non è consentita l'installazione di nuovi impianti; quelli esistenti o adattati dovranno essere della tipologia a chiosco;

2 - Zona omogenea 2 : comprende le Z.T.O. D: l'installazione di nuovi impianti è consentita in tutte le zone D destinate ad impianti per la distribuzione di carburanti; in queste zone gli impianti di distribuzione di carburante dovranno avere caratteristiche di stazioni di servizio, con annesse attività rivolte ai mezzi ed alle persone;

3 - Zona omogenea 3: comprende la Z.T.O. E: in questa zona non è consentita l'installazione di nuovi impianti se non a titolo precario ed all'interno delle fasce di rispetto stradale delle strade urbane ed extraurbane principali; eventuali estensioni nella zona agricola, fino ad un massimo di 50 ml. dal confine stradale, possono essere concesse solo tramite deroga comunale per pubblico interesse o variante al P.R.G.; gli impianti dovranno avere caratteristiche analoghe agli impianti alla zona omogenea 3, salvo quanto previsto successivamente dalla presente norma.

I nuovi impianti non potranno comunque essere collocati nelle zone soggette a vincoli di tutela ambientale o paesaggistica a livello nazionale (D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004), regionale, provinciale o comunale in siti tali da impedire la visuale, anche parziale, di beni di interesse storico-artistico-architettonico o contesti di valore ambientale; gli stessi non dovranno costituire elemento di sovrapposizione o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ed, inoltre, detti impianti e relative attrezzature dovranno rispettare un distacco minimo di 200 ml. dalle aree soggette al D.Lgs. n. 42/04 nonché di 100 ml. dagli ambiti di tutela degli edifici ed aree di interesse storico e/o ambientale e dal limite delle Z.T.O. di tipo A.

Le attività commerciali aggregate agli impianti stradali, in deroga alle disposizioni dei piani comunali di settore, dovranno rispettare le indicazioni dell'art. 23 del Regolamento Regionale, con particolare riferimento alle dimensioni massime consentite ed alla disponibilità di spazi esclusivi di parcheggio.

Le attività commerciali dovranno essere collocate il più possibile lontano dagli erogatori, in modo tale da non diminuire la sicurezza e la funzionalità dell'impianto, oltre la metà della fascia di rispetto stradale come individuata dal Codice della Strada e dal P.R.G.

Dovrà essere costituito, inoltre, atto d'obbligo che preveda:

1. l'asservimento delle destinazioni commerciali all'esistenza dell'impianto di distribuzione carburanti;
2. che le costruzioni ed i manufatti vari nonché pensiline e cisterne siano a carattere precario; il tutto dovrà essere rimosso senza alcun indennizzo a seguito di allargamenti della sede stradale.

c) Superfici minime

Le superfici minime dei nuovi impianti, con l'esclusione dal computo delle superfici di immissione e uscita, dovranno essere quelle previste dal D.G.R. n. 4433 del 7 dicembre '99.

d) Distanze fra impianti

I nuovi impianti dovranno rispettare le distanze minime previste dal D.G.R. n. 4433 del 7 dicembre '99.

f) Modalità di intervento e parametri edilizi

Nei nuovi impianti si applicano i parametri edilizi delle zone territoriali omogenee in cui gli interventi sono collocati, ad eccezione degli impianti in zona omogenea 4, per la quale valgono i seguenti parametri:

- Superficie coperta : il 10% della superficie fondiaria;
- Altezza massima : 5 ml.;
- Distanza dai confini : 5 ml.

Nella suddetta zona omogenea 4, compresi tutti gli annessi di servizio e le attività artigianali e commerciali, con l'esclusione delle tettoie e pensiline aperte almeno su tre lati, valgono i seguenti parametri:

- chiosco: 27 mc. max. per struttura;
- stazione di rifornimento: 300 mc. max. per struttura e superficie coperta del 10% max.;
- stazione di servizio: 600 mc. max. per struttura e superficie coperta del 10% max.;

Sono vietati gli interrati.

Gli impianti si attuano con intervento edilizio diretto, ad eccezione che nelle zone in cui il P.R.G. prevede un P.U.A.

Il rilascio della concessione edilizia avverrà contestualmente all'autorizzazione e all'esercizio degli impianti, previa verifica delle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 1 del D.Lgs. n. 32 dell'11 febbraio '98.

h) Prescrizioni particolari

Ogni manufatto dovrà trovarsi ad una distanza non inferiore a 5.50 ml. dal limite esterno della carreggiata.

Sono ammesse deroghe alla distanza dalla carreggiata fino al limite di 7.50 ml. per i fabbricati, 5.50 ml. per le strutture di sostegno delle pensiline e 2 ml. per le pensiline.

Le pistole di erogazione dovranno essere dotate di sistema di aspirazione, mentre le cisterne di stoccaggio devono essere a doppia camicia, con sistema di controllo a gas inerte.

I piazzali dovranno essere realizzati con pendenze tali da consentire la raccolta delle acque piovane e degli autolavaggi in vasche di decantazione dotate degli eventuali filtri o impianti di depurazione, e comunque in modo idoneo a non disperdere le acque nelle aree circostanti o nel sottosuolo.

i) Distributori di GPL e metano

L'apertura di nuovi impianti per l'erogazione del GPL o del metano, o il potenziamento degli esistenti, è vincolato al rispetto degli artt. 18 e 19 del Piano Regionale; in particolare le distanze minime da altri impianti eroganti lo stesso prodotto non dovranno essere inferiori a 5 Km.

Nel caso di impianti in cui il titolare della concessione sia lo stesso gestore, il potenziamento con il GPL può essere concesso con una riduzione fino al 30% della distanza minima da altro impianto con GPL.

Non sono comunque ammessi nuovi impianti su marciapiedi e percorsi pedonali né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, con esclusione di quanto previsto dall'art. 26 dell'allegato 1 della D.G.R.V. n. 4433 del 7.12.'99

l) Riferimento a disposizioni vigenti

E' fatto salvo il rispetto delle norme di cui al D.Lgs. n. 32 dell'11 febbraio '98, e successive modifiche, e il rispetto di quanto previsto dalla D.G.R. n. 4433 del 7 dicembre '99.

CAPO XII° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 49 - DESTINAZIONE D'USO

Devono essere rispettate, nell'ambito delle varie zone, le destinazioni d'uso prescritte dal P.R.G.

In caso di abusivo cambiamento di destinazione, si procederà alla revoca del permesso di costruire o del certificato di agibilità o di esercizio, oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti leggi.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati dal Responsabile U.T.C., sentito il parere della Commissione Edilizia.

Art. 50 - ESPROPRIABILITÀ DELLE AREE URBANE E PROCEDURE COATTIVE

Per tutte le aree investite dal P.R.G. e da P.P., l'Amministrazione Comunale, per una corretta ed ordinata realizzazione del P.R.G. stesso, applica l'art. 18 della Legge Urbanistica e ogni altra disposizione di Legge in materia espropriativa.

Art. 51 - DECADENZA DI CONCESSIONI E LOTTIZZAZIONI

L'entrata in vigore del P.R.G. e di altre previsioni urbanistiche comportano la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare e dei permessi di costruire/denuncia di inizio attività in contrasto con le disposizioni del Piano stesso, salvo che i lavori relativi siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, la concessione e l'autorizzazione si intendono revocate per la parte non realizzata.

Art. 52 - POTERI DI DEROGA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di derogare alle norme del P.R.G. e del Regolamento Edilizio nei limiti e con le modalità previste dall'art. 80 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61.

ALLEGATO "A"

A) AREE PER L'ISTRUZIONE

- 1 asilo nido
- 2 scuola materna
- 3 scuola elementare
- 4 scuola dell'obbligo

B) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

ISTITUZIONI RELIGIOSE

- 9 chiese
- 10 centri religiosi e dipendenze

ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE

- 15 biblioteca
- 16 centro culturale
- 19 associazioni e partiti politici

ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ETC.

- 25 area per manifestazioni e spettacolo all'aperto

ISTITUZIONI SANITARIE

- 30 farmacia
- 32 centro sanitario poliambulatoriale

SERVIZI AMMINISTRATIVI

- 37 municipio
- 39 uffici pubblici in genere
- 40 banche, sportelli bancari
- 41 attrezzature di interesse comprensoriale

SERVIZI TELECOMUNICAZIONI

- 52 ufficio postale
- 54 impianti telefonici

SERVIZI COMMERCIALI

- 58 centro vendita o supermarket
- 59 mercato
- 60 attrezzature collettive a servizio dell'industria e dell'artigianato

SERVIZI TECNOLOGICI

- 63 impianti idrici, gas e tecnologici in genere
- 65 impianti ENEL
- 71 magazzini comunali
- 72 ecocentro

ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

- 75 stazione rifornimento e servizio

C) AREE PER ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

- 82 area gioco bambini
- 83 giardino pubblico di quartiere
- 84 impianti sportivi di base
- 85 impianti sportivi agonistici

D) AREE PER PARCHEGGI

- 91 percorsi attrezzati
- 95 aree per parcheggi

ALLEGATO "B"

GRAFICO N. 1

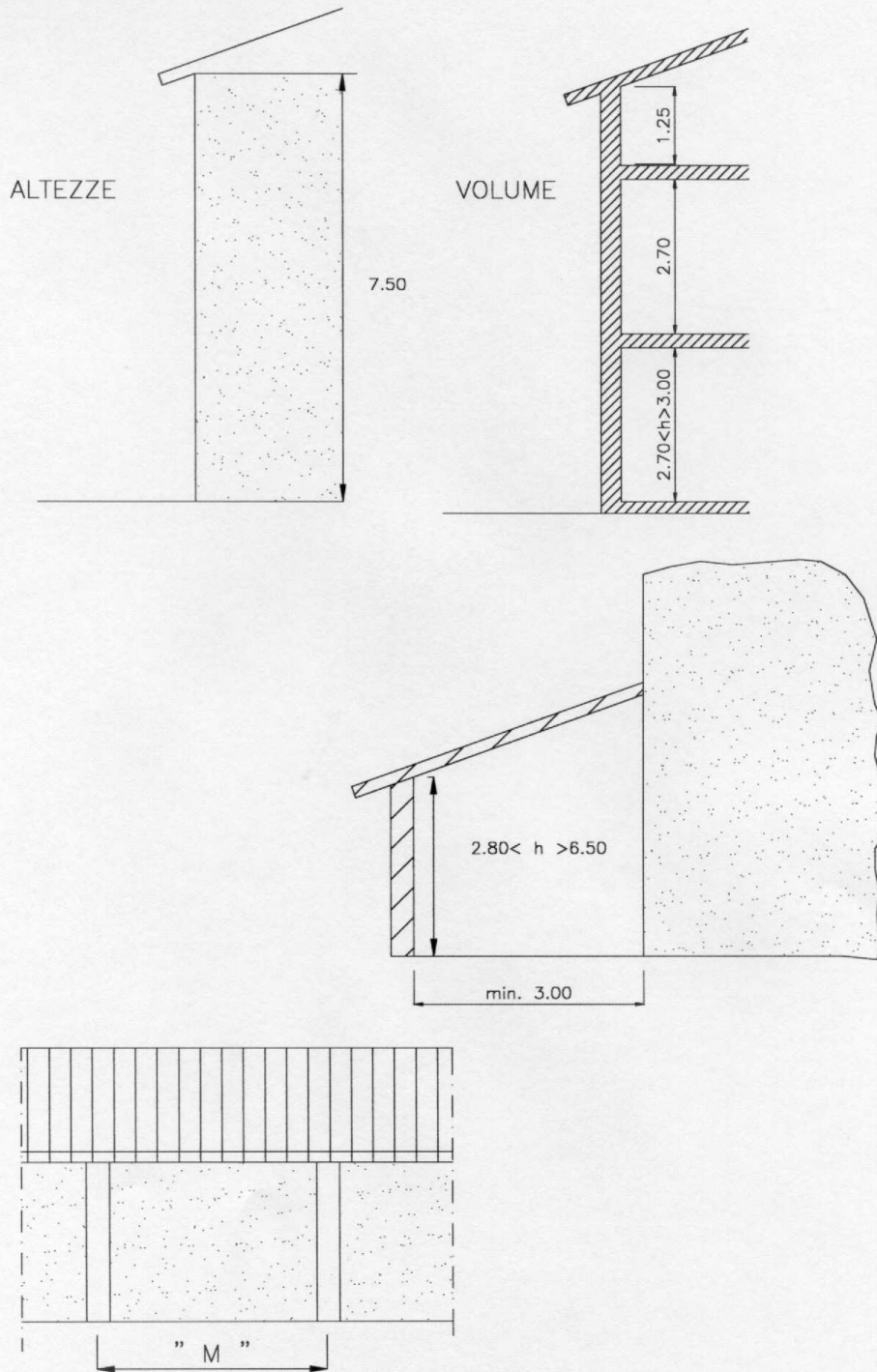


GRAFICO N. 2

COPERTURE
SOLUZIONI NON AMMESSE

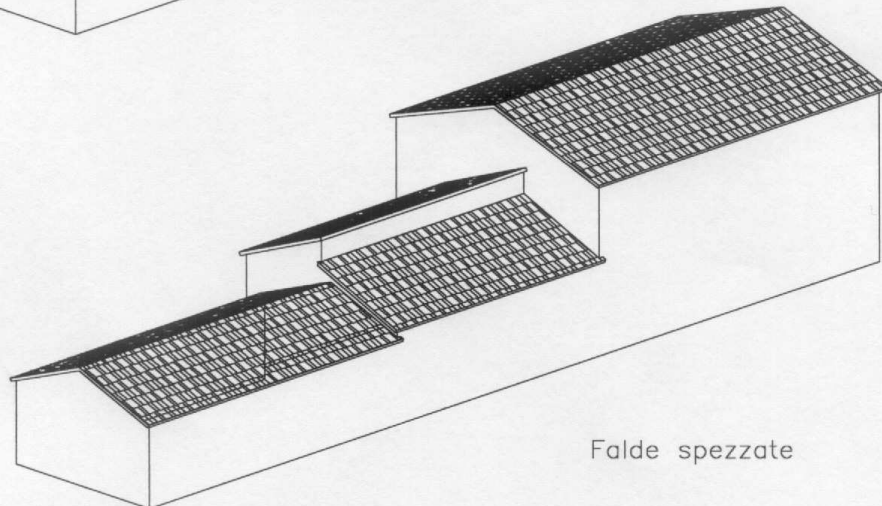
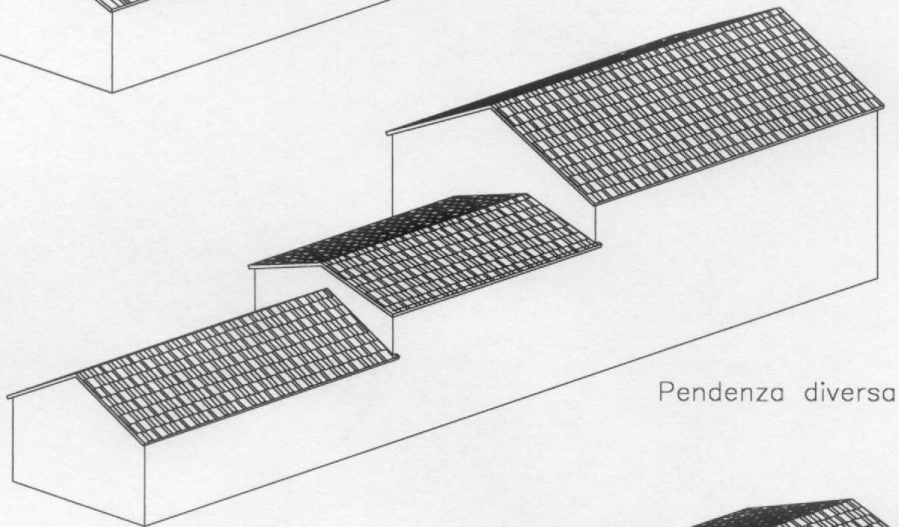
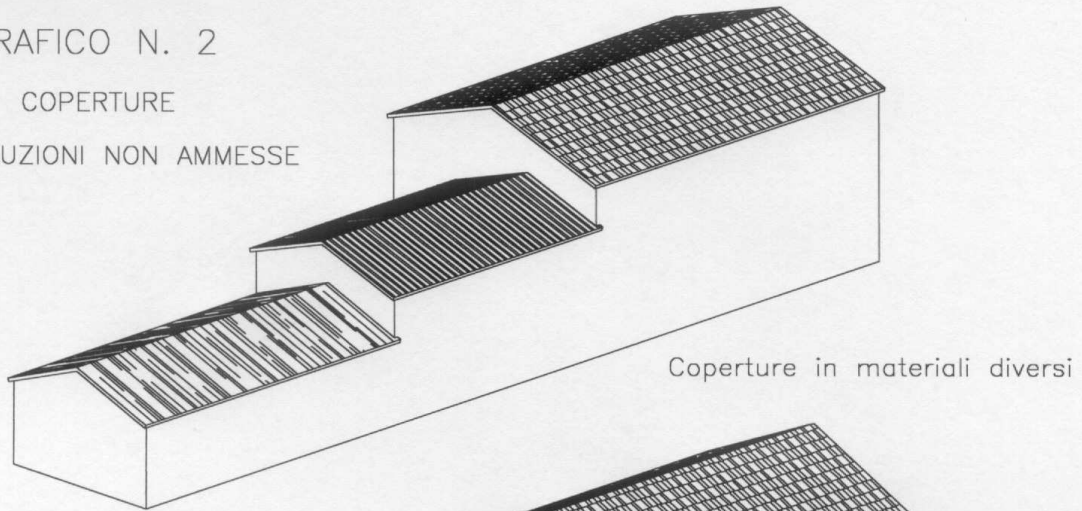
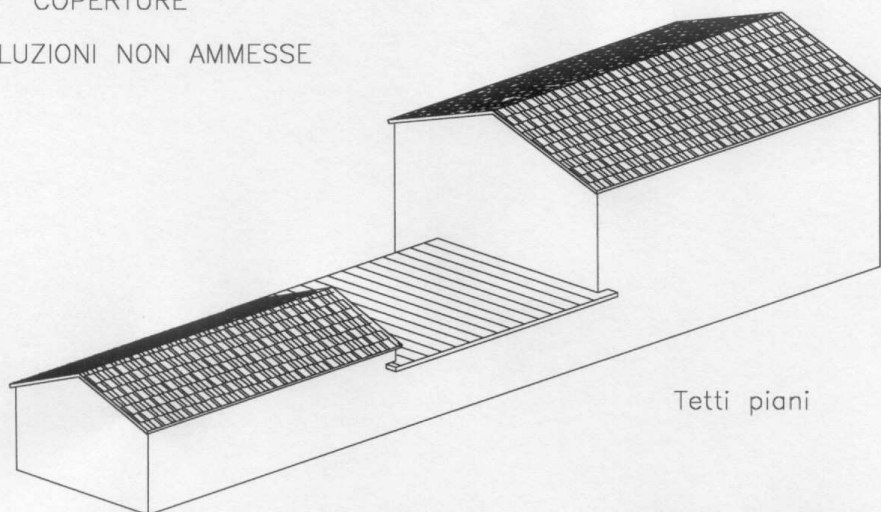
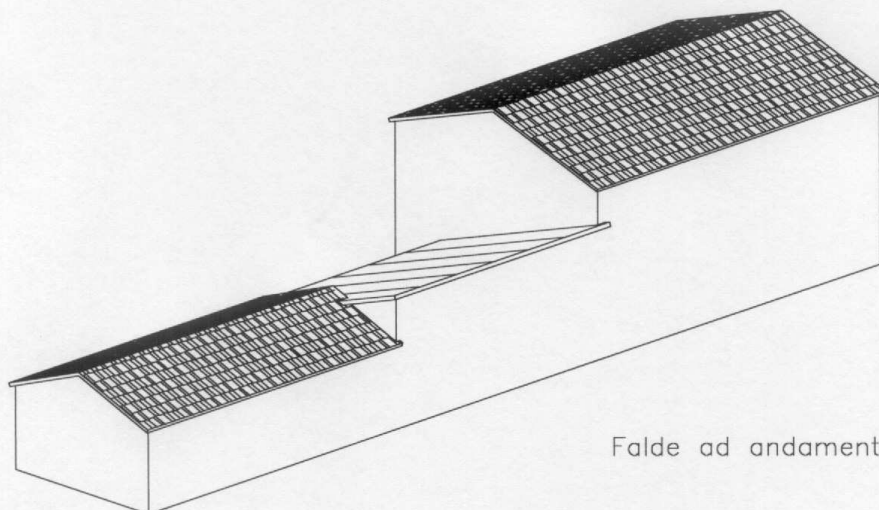


GRAFICO N. 2a

COPERTURE
SOLUZIONI NON AMMESSE



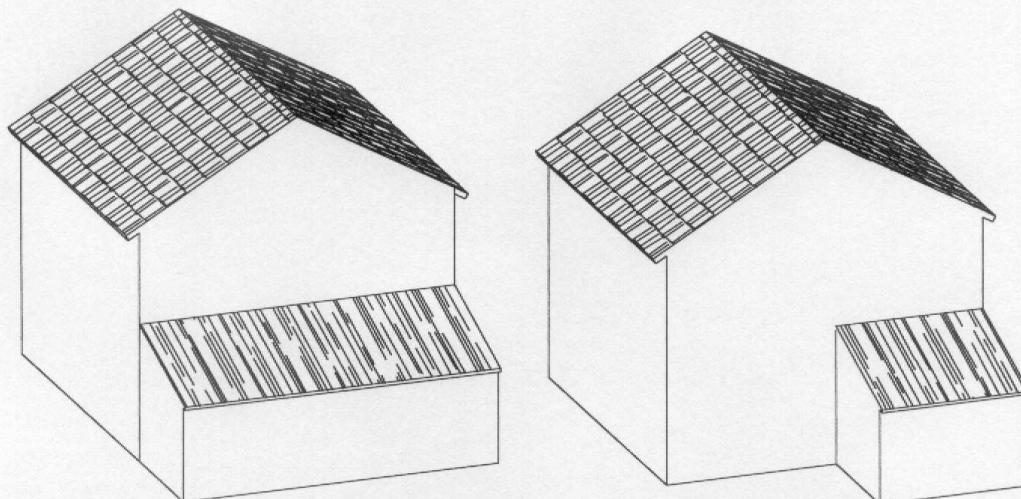
Tetti piani



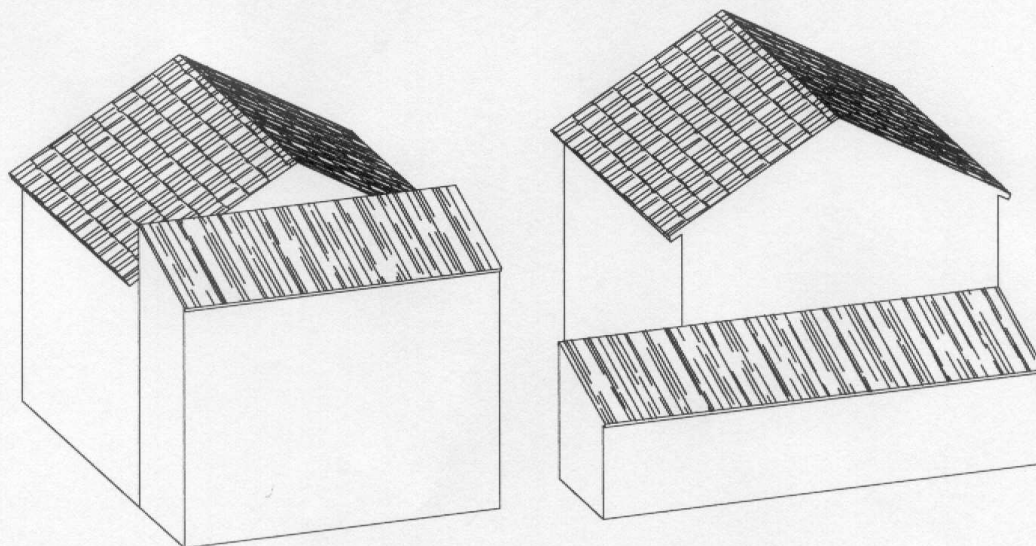
Falde ad andamento inverso

GRAFICO N. 3

AMPLIAMENTI



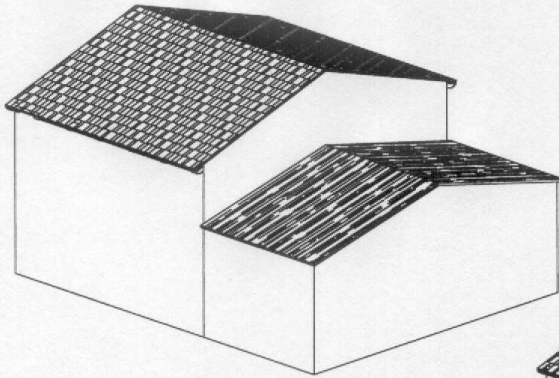
Soluzioni ammesse



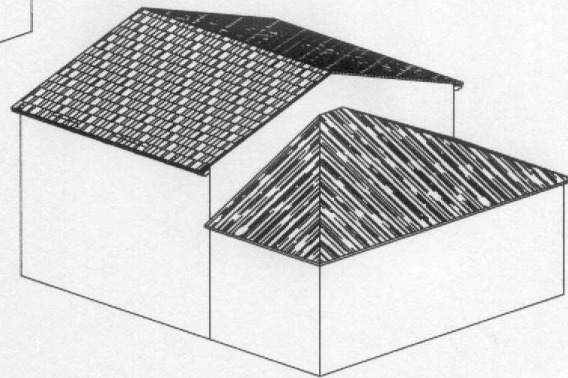
Soluzioni non ammesse

GRAFICO N. 4

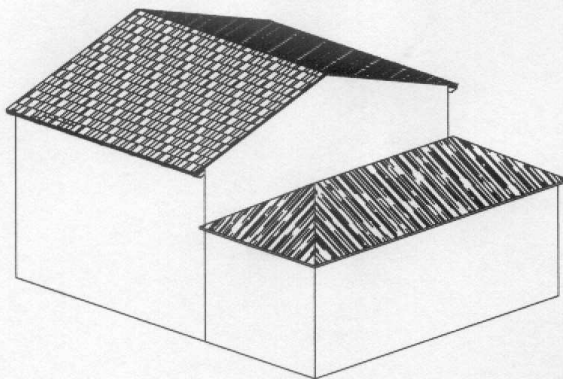
COPERTURE DI ADIACENZA



Soluzione non ammessa



Soluzione ammessa



Soluzioni non ammesse

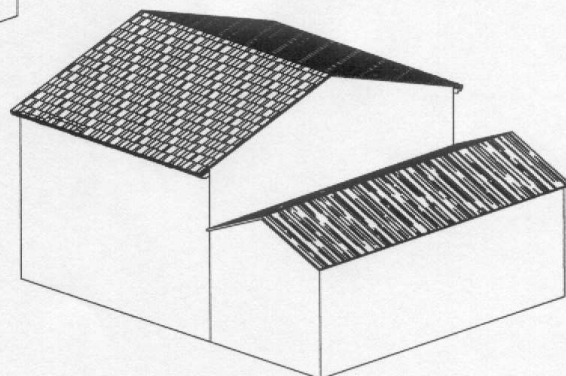


GRAFICO N. 5

RIPARTIZIONI DI FACCIATA

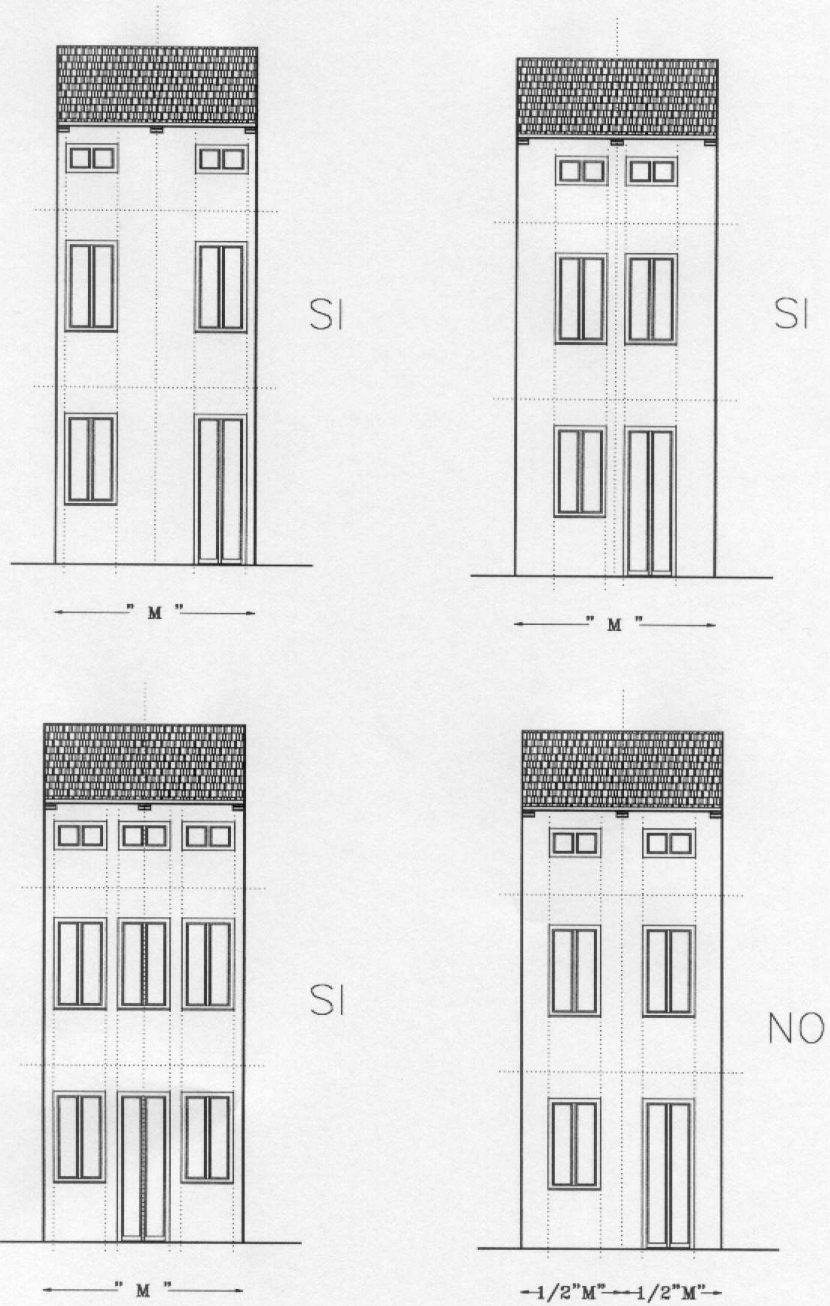


GRAFICO N. 6

LUCERNAI ED ABBAINI

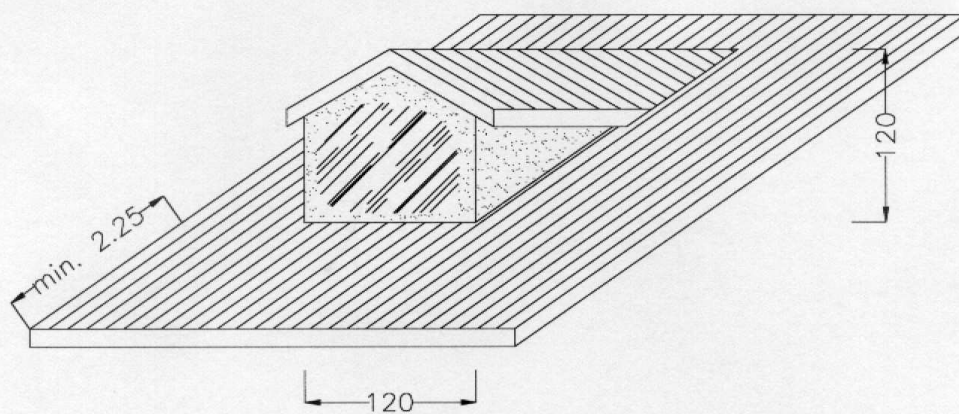


GRAFICO N. 7

TAMPONATURA FORI ESISTENTI

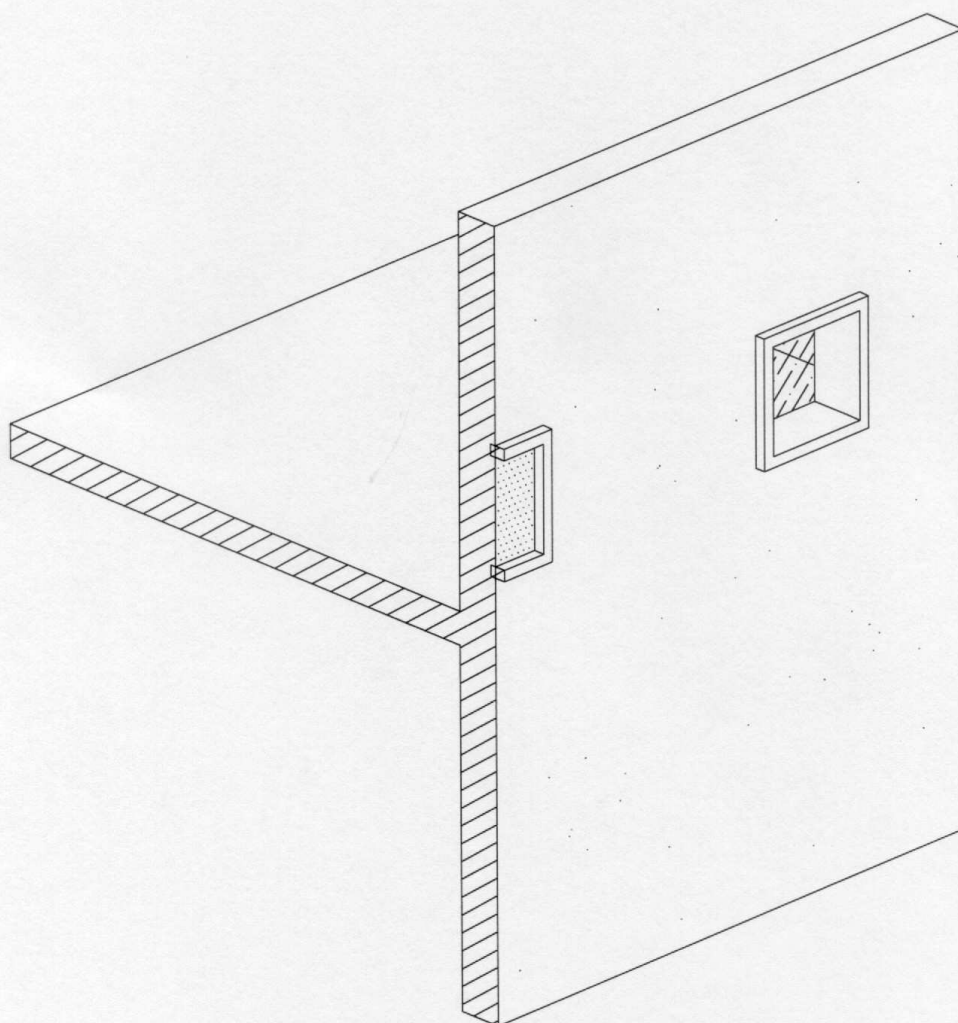
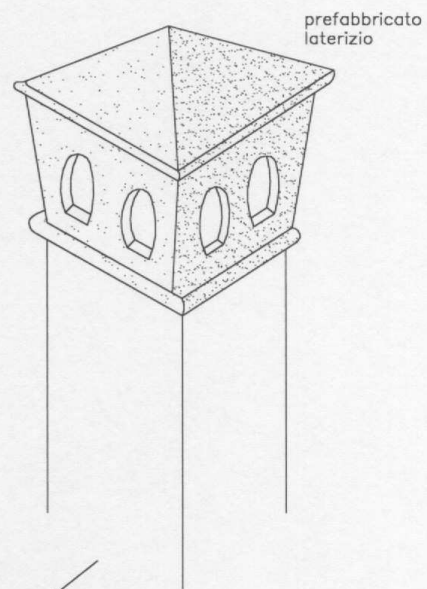
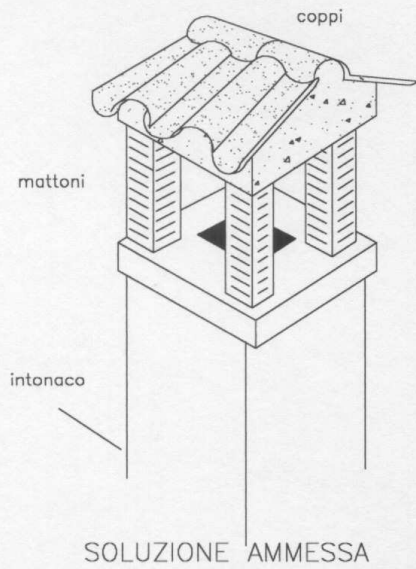


GRAFICO N. 8

CAMINI E COMIGNOLI



SOLUZIONI NON AMMESSE

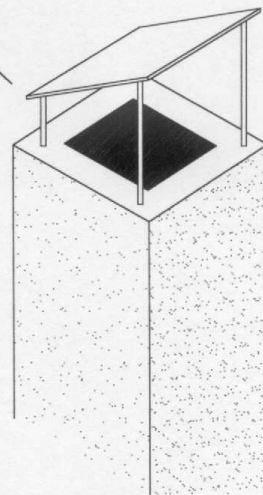
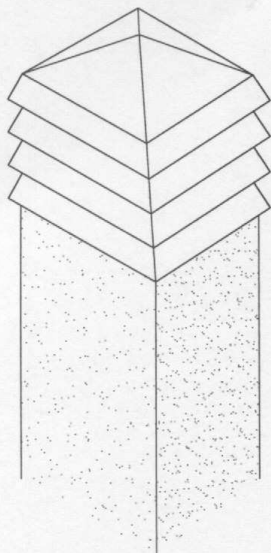
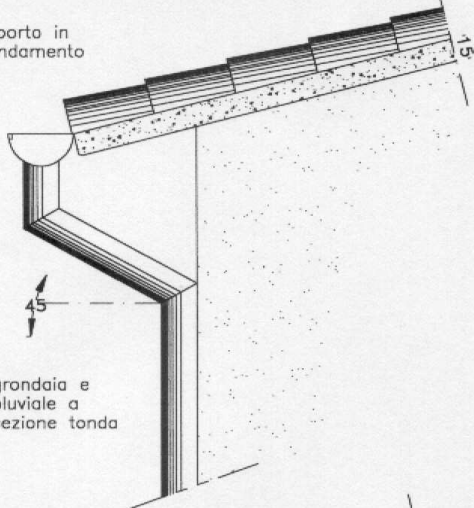


GRAFICO N. 9

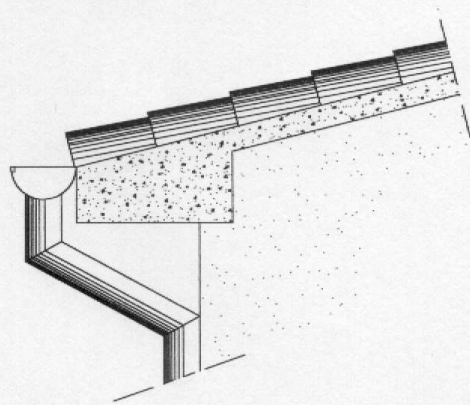
SPORTI DI GRONDA, GRONDAIE E PLUVIALI

SOLUZIONE PRESCRITTA

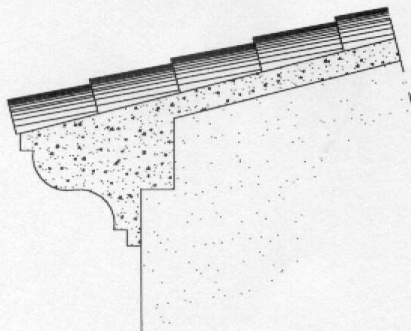
sporto in
andamento



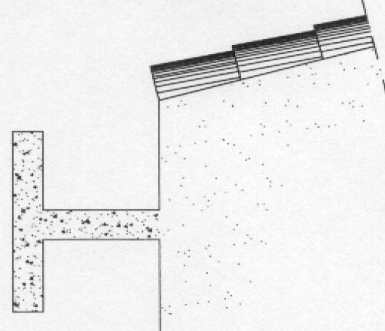
SOLUZIONE TOLLERATA



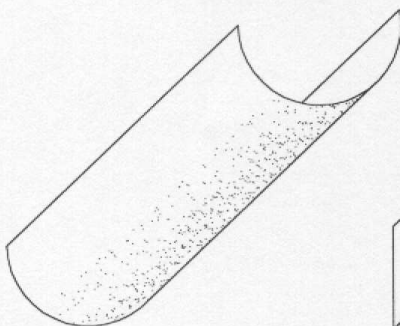
SOLUZIONE PRESCRITTA



SOLUZIONE NON AMMESSA



TIPO PRESCRITTO



TIPO NON AMMESSO

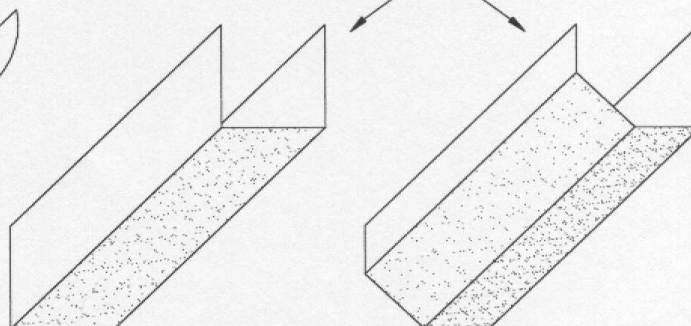


GRAFICO N. 10

TERRAZZE, POGGIOLI E LOGGE

SOLUZIONI CONSENTITE

- (A) Poggioli max. 50 cm.
- (B) Loggia in arretramento

SOLUZIONI NON CONSENTITE

- (C) Porte finestre
- (D) Terrazze inserite in copertura

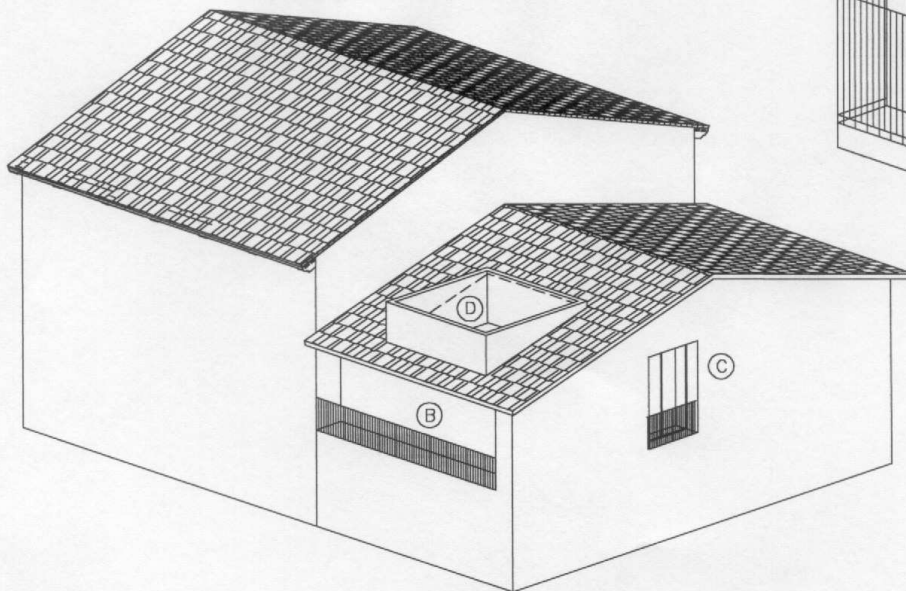
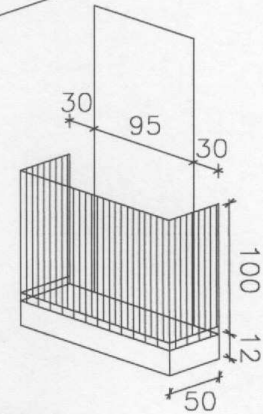
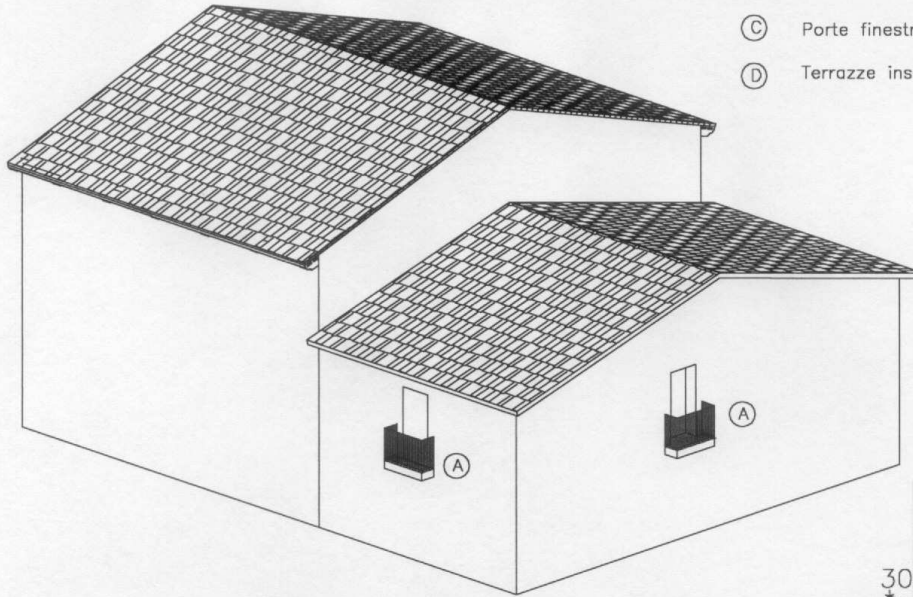
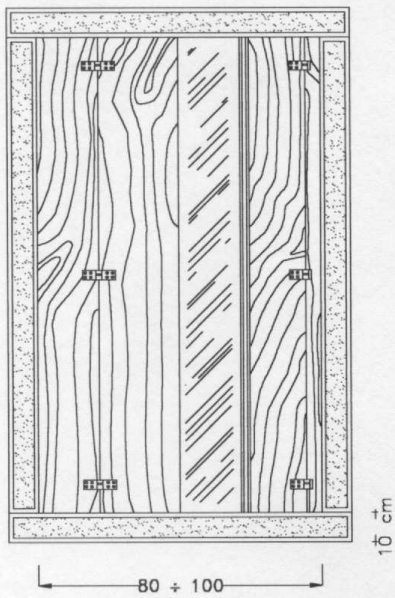
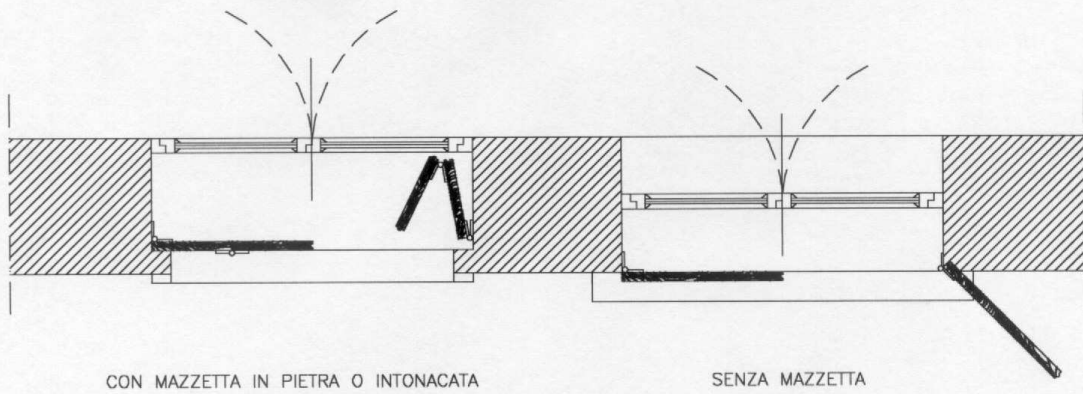
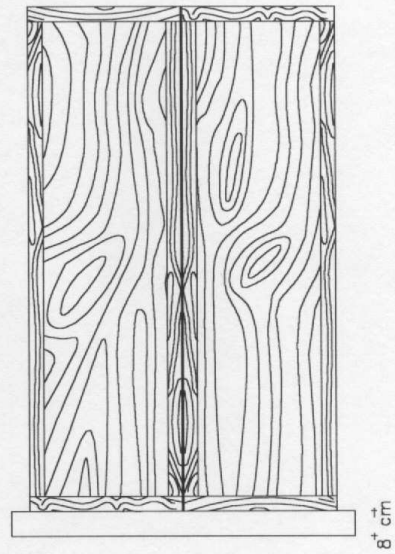


GRAFICO N. 11

OSCURI ALLA VICENTINA



OSCURI AD ANTA

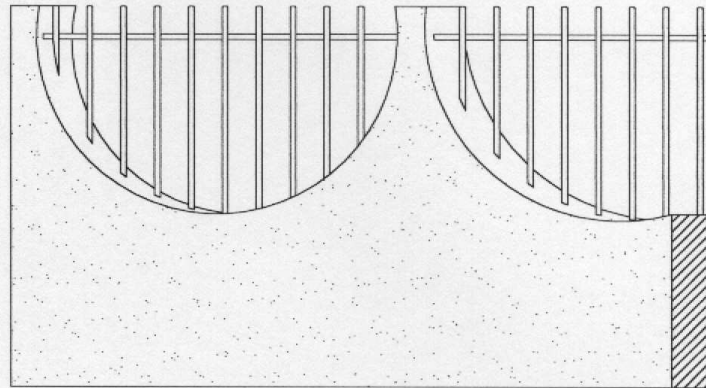
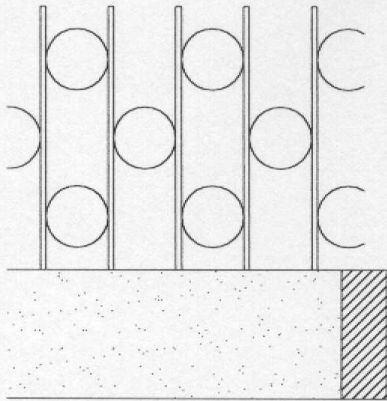


CON MAZZETTA IN PIETRA O INTONACATA

SENZA MAZZETTA

GRAFICO N. 12

RECINZIONI



RECINZIONI NON AMMESSE

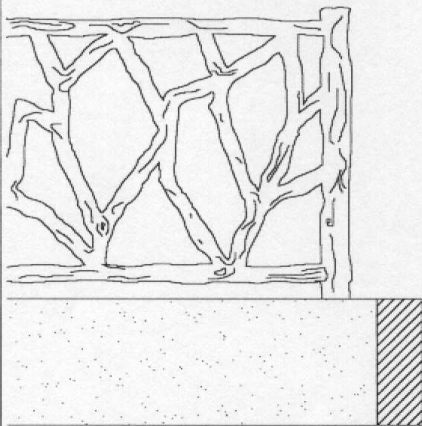
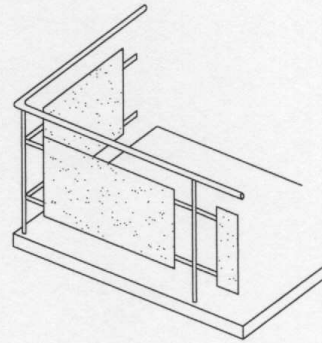
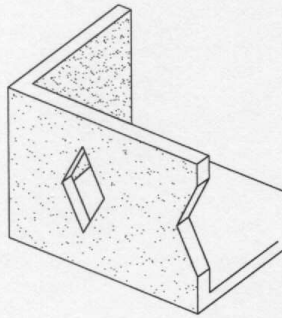


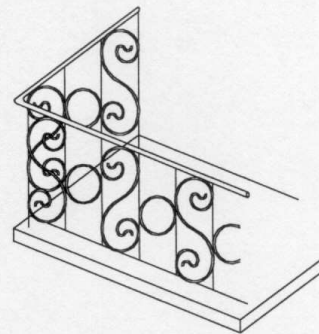
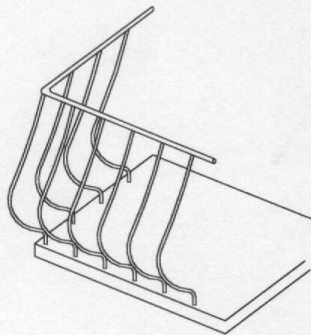
GRAFICO N. 13

PARAPETTI

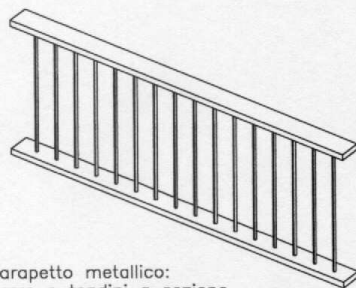
PARAPETTI NON CONSENTITI



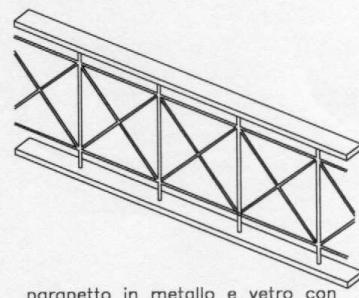
PARAPETTI AMMESSI SOLO SE ORIGINALI O A SOSTITUZIONE DI ORIGINALI



PARAPETTI CONSENTITI



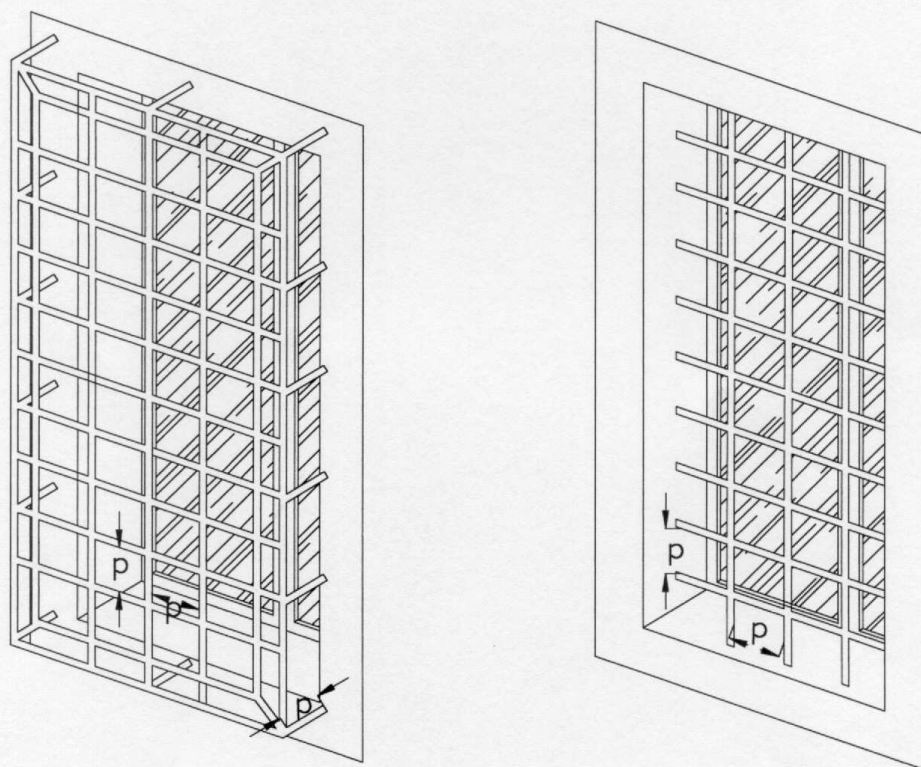
parapetto metallico:
barre e tondini a sezione
quadrata o circolare



parapetto in metallo e vetro con
traversi a croce di S. Andrea

GRAFICO N. 14

INFERRIATE



$$p = 1/25-30 \text{ " M "}$$

APPROVAZIONI

Il Piano Regolatore del Comune di Zanè ha seguito nella sua attuazione i seguenti momenti temporali:

- adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 01 febbraio 1978;
- approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3461 del 02 luglio 1980;

VARIANTE N. 1 - individuazione Zona Agro-Industriale

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 12 ottobre 1981;
- approvata con delibera di Giunta Regionale n. 5363 del 19 ottobre 1982;

MODIFICATO COME DA SENTENZA TAR VENETO N. 826/1983 emessa il 18 febbraio 1983;

VARIANTE N. 2 - “Marzo 1985”

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 21 marzo 1985;
- approvata con delibera di Giunta Regionale n. 4470 del 28 luglio 1987;
- efficace dal 18 settembre 1987;

VARIANTE N. 3 - “Lottizzazione S.Rosa e Palestra Polifunzionale”

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 05 novembre 1987;
- approvata con delibera di Giunta Regionale n. 1769 del 31 marzo 1988;
- efficace dal 27 aprile 1988;

VARIANTE N. 4 - “Piazzale Pubblici Spettacoli”

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 19 maggio 1989;
- approvata con delibera di Giunta Regionale n. 283 del 25 gennaio 1991;
- efficace dal 23 marzo 1991;

VARIANTE N. 5 - “Aprile 1991”

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30 maggio 1991;
- approvata con delibera di Giunta Regionale n. 6162 del 28 dicembre 1993;
- efficace dal 01 aprile 1994;

VARIANTE N. 6 - “Piano P.E.E.P.”

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 29 giugno 1994;
- approvata con delibera di Giunta Regionale n. 2377 del 27 aprile 1995;
- efficace dal 16 giugno 1995;

VARIANTE N. 7 - “Adeguamento alla L.R. 24/85”

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10 aprile 1997;
- approvata con modifiche con delibera di Giunta Regionale n. 192 del 27 gennaio 1998;
- esecutiva dal 01 febbraio 1998;

VARIANTE PARZIALE N. 1 – ai sensi L.R. 21/98 – Riconferma dei vincoli edilizi

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 31 marzo 1999;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 43 del 15 luglio 1999;
- efficace dal 19 agosto 1999;

VARIANTE PARZIALE N. 2 – ai sensi L.R. 21/98 – Nuove norme sottotetti

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 22 novembre 1999;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 13 del 29 febbraio 2000;
- efficace dal 30/03/2000;

VARIANTE PARZIALE N. 3 – ai sensi dell'art. 4, lett. g), L.R. 21/98 – introduzione viabilità circonvallazione Thiene est

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 dell' 8 agosto 2001;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 56 del 12 novembre 2001;
- efficace dal 15 dicembre 2001;

VARIANTE PARZIALE N. 4 – ai sensi dell'art. 4, lett. i), L.R. 21/98 – trasposizione cartografica

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 19 dicembre 2001;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 13 del 18 febbraio 2001;
- efficace dal 21 marzo 2002;

VARIANTE PARZIALE N. 5 – ai sensi dell'art. 4, lett. l) m), L.R. 21/98 – riordino zoonizzazione ed introduzione vincolo tecnologico elettrodotti

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 24 giugno 2002;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 53 del 06 settembre 2002;
- efficace dal 10 ottobre 2002;

VARIANTE PARZIALE N. 6 – ai sensi dell'art. 4, lett. f), L.R. 21/98 – nuovo parcheggio lungo via S.Rosa

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 08 luglio 2002;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 54 del 06 settembre 2002;
- efficace dal 10 ottobre 2002;

VARIANTE PARZIALE N. 7 – ai sensi dell'art. 4 comma 9 lett. a) L.R. 21/98 – ampliamento zone residenziali

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 02 agosto 2002;
- confermata con delibera Consiglio Comunale n. 67 del 23 settembre 2002;
- approvata con presa atto parere Regione Veneto con delibera Consiglio Comunale n. 75 del 18 novembre 2002;
- efficace dal 21 dicembre 2002;

VARIANTE PARZIALE N. 8 – ai sensi dell'art. 50, comma 3°, L.R. 61/85 – riordino e ampliamento Z.T.O.

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 02 agosto 2002;
- approvata con delibera di Giunta Regionale n. 3706 del 28 novembre 2003;
- efficace dal 07 gennaio 2004;

VARIANTE PARZIALE N. 9 – ai sensi dell'art. 50, comma 3°, L.R. 61/85 – riordino e ampliamento Z.T.O.

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 13 dicembre 2002;
- approvata con delibera di Giunta Regionale n. 3707 del 28 novembre 2003;
- efficace dal 07 gennaio 2004;

VARIANTE PARZIALE N. 10 – ai sensi dell'art. 50, comma 4° lett. g), L.R. 61/85 – introduzione nuova viabilità con rotatoria via Palladio.

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 20 dicembre 2002;

- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 7 del 27 febbraio 2003;
- efficace dal 30 marzo 2003;

VARIANTE PARZIALE N. 11 – ai sensi dell’art. 50, comma 4° lett. g), L.R. 61/85 – introduzione nuova viabilità sovracomunale via Galvani

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 20 gennaio 2003;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 18 del 12 maggio 2003;
- efficace dal 14 giugno 2003;

VARIANTE PARZIALE N. 12 – ai sensi dell’art. 50, comma 3°, L.R. 61/85 – riordino e ampliamento Z.T.O. e viabilità via Corte

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 12/06/2003;
- confermata con delibera Consiglio Comunale n. 08 del 23/02/2004;
- approvata con D.G.R.V. della Regione Veneto n. 3373 del 08/11/2005 in parte e in parte oggetto di controdeduzione con delibera Consiglio Comunale n. 4 del 09/02/2006;
- approvata definitivamente con D.G.R.V. della Regione Veneto n. 2842 del 12/09/2006;
- efficace dal 26/10/2006 (30 gg. successivi alla pubblicazione nel B.U.R. del 26/09/2006 n. 84);

VARIANTE PARZIALE N. 13 – ai sensi dell’art. 50, comma 4° lettera g) L.R. 61/85 – eliminazione viabilità sovracomunale lungo via Galvani

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20 aprile 2004;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 26 del 19 luglio 2004;
- efficace dal 23 agosto 2004;

VARIANTE PARZIALE N. 14 – ai sensi dell’art. 50, comma 3°, L.R. 61/85 – modifica indice edificatoria ZTO E4.3 “Caprara” di via Michelangelo e modifica ZTO F 60 Zone per attrezzature collettive a servizio dell’industria e dell’artigianato di via Preazzi

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 21/10/2004;
- confermata con delibera Consiglio Comunale n. 10 del 24/01/2005;
- approvata con D.G.R.V. della Regione Veneto n. 2664 del 07/08/2006 e rettificata con D.G.R.V. della Regione Veneto n. 2994 del 26/09/2006;
- efficace dal 01/11/2006 (30 gg. successivi alla pubblicazione nel B.U.R. del 17/10/2006 n. 90);

VARIANTE PARZIALE N. 15 – ai sensi dell’art. 50, comma 4° lettera e) L.R. 61/85 – riconferma dei vincoli edilizi

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 03 maggio 2004;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 52 del 20 settembre 2004;
- efficace dal 05 ottobre 2004;

VARIANTE PARZIALE N. 16 – ai sensi dell’art. 50, comma 9° lettera a), L.R. 61/85 – ampliamento Z.T.O. residenziale via C. Battisti

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 24 gennaio 2005;
- confermata con delibera Consiglio Comunale n. 41 del 26 aprile 2005;
- approvata con presa atto parere Regione Veneto con delibera Consiglio Comunale n. 66 del 12 agosto 2005;
- efficace dal 19 settembre 2005;

VARIANTE PARZIALE N. 17 – ai sensi dell’art. 50, comma 9° lettera b), L.R. 61/85 – ampliamento Z.T.O. D via Cuso e via Preazzi

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 24 febbraio 2005;

- confermata con delibera Consiglio Comunale n. 42 del 26 aprile 2005;
- approvata con presa atto parere Regione Veneto con delibera Consiglio Comunale n. 67 del 12 agosto 2005;
- efficace dal 19 settembre 2005;

VARIANTE PARZIALE N. 18 – ai sensi dell’art. 50, comma 3°, L.R. 61/85 “riordino comparto “Mogentale” – bretella via Corte”

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 24/02/2005;
- confermata con delibera Consiglio Comunale n. 68 del 12/08/2005;
- approvata con D.G.R.V. della Regione Veneto n. 820 del 08/04/2008;
- efficace dal 07/05/2008 (15 gg. successivi alla pubblicazione nel B.U.R. del 22/04/2008 n. 34);

VARIANTE PARZIALE N. 19 – ai sensi dell’art. 50, comma 3°, L.R. 61/85 – riordino e ampliamento Z.T.O. “S.Rosa” e via Fogazzaro

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28/02/2005;
- confermata con delibera Consiglio Comunale n. 69 del 12/08/2005;
- approvata con proposte di modifiche D.G.R.V. della Regione Veneto n. 821 del 08/04/2008;
- controdedotta con delibera Consiglio Comunale n. 31 del 28/07/2008;
- approvata con D.G.R.V. della Regione Veneto n. 3777 del 02/12/2008;
- efficace dal 07/01/2009 (15 gg. successivi alla pubblicazione nel B.U.R. del 23/12/2008 n. 105);

VARIANTE PARZIALE N. 20 – ai sensi dell’art. 50, comma 4° lettera l) L.R. 61/85 – sottotetti agibili

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n.21 del 24.06.2006;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 41 del 25/09/2006;
- efficace dal 25/11/2006;

VARIANTE PARZIALE N. 21 – ai sensi dell’art. 24 L.R. n. 27/03– recepimento del progetto “Raccordo stradale dalla nuova Variante alla SP 349 del Costo all’attuale 349 in Comune di Thiene (via Garziere)”.

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 04.06.2007;
- approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 06/08/2007;
- efficace dal 07/09/2007;

VARIANTE PARZIALE N. 22 – ai sensi dell’art. 50, comma 4° lettera b) L.R. 61/85 – parco urbano S.Rosa

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 02/03/2009;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 17 del 20/04/2009;
- efficace dal 22/05/2009;

VARIANTE PARZIALE N. 23 – ai sensi dell’art. 50, comma 4° lettera b) L.R. 61/85 – area Asilo

- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 16/12/2009;
- approvata con delibera Consiglio Comunale n. 3 del 24/03/2010;
- efficace dal (in corso di pubblicazione);

INDICE

CAPO I° - NORME GENERALI	1
Art. 1 - FINALITA` DELLE NORME	1
Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.....	1
Art. 3 - ELABORATI DEL P.R.G.....	1
Art. 4 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI	1
Art. 5 - INDICE DI EDI CABILITÀ FONDIARIA (I _f)FI	2
Art. 6 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (It).....	2
Art. 7 - RAPPORTO DI COPERTURA (I _c).....	2
Art. 8 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE	2
Art. 9 - EDIFICI ESISTENTI.....	3
Art. 10 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI	3
 CAPO II° - TIPI DI INTERVENTO	 4
Art. 11 - COMPLETAMENTO	4
Art. 12 - ESPANSIONE.....	4
Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE	5
 CAPO III° - ZONIZZAZIONE	 6
Art. 14 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	6
 CAPO IV° - LE ZONE RESIDENZIALI	 7
Art. 15 - ZONE A (ZONE RESIDENZIALI DEI NUCLEI STORICI).....	7
Art. 16 - ZONE “B” - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	9
Art. 17 - ZONE “C” - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE	10
 CAPO V° - LE ZONE PRODUTTIVE	 12
Art. 18 - “ZONE D1” - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E DIREZIONALI	12
Art. 19 - “ZONE D2” - ZONE INDUSTRIALI.....	12
Art. 20 - “ZONE D3” - ZONE ARTIGIANALI.....	13
Art. 21 - “ZONE D4” - ZONE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE	13
Art. 22 - “ZONE D5” - ZONE AGRO-INDUSTRIALI.....	13
 CAPO VI° - LE ZONE AGRICOLE	 15
Art. 23 - NORME GENERALI PER LE ZONE “E”.....	15
Art. 24 - “ZONE E2” - ZONE AGRICOLE DI TUTELA DELLA PRODUTTIVITÀ.....	17
Art. 25 - “ZONE E4” - ZONE AGRICOLE RESIDENZIALI (CENTRI RURALI	17
Art. 26 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI AMBIENTALI TIPICI DELLA ZONA RURALE	18
Art. 27 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI QUALIFICATI COME BENI AMBIENTALI E SULLE LORO AREE DI PERTINENZA	18
Art. 28 - PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI INDIVIDUATI COME BENI AMBIENTALI AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. n. 24.....	19
art. 28bis – EDIFICI ESISTENTI IN ZONA “E” NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO.....	21
Art. 29 - STRUTTURE MOBILI PER LEGNAIE E RICOVERO FIENO	23
 CAPO VII° - LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE O AGRICOLA	 24
Art. 30 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE	24

Art. 31 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI DI CUI È POSSIBILE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE E L'AUMENTO DI SUPERFICIE	24
Art. 32 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI DI CUI È POSSIBILE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE	24
Art. 33 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE O AGRICOLA BLOCCHATE	24
Art. 34 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE O AGRICOLA DA TRASFERIRE	24
Art. 35 - DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE PRODUTTIVE DI CUI AGLI ARTT. 30-31-32-33 NORME IGIENICO-SANITARIE COMUNI.....	25
CAPO VIII° - ZONE “F”PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE	26
Art. 36 - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE	26
CAPO IX° - ZONE A VINCOLO SPECIALE	28
Art. 37- ZONE A VINCOLO SPECIALE.....	28
Art. 38 - DELIMITAZIONE DEI PIANI P.E.E.P. - P.I.P.....	28
CAPO X° - ATTUAZIONE DEL PIANO	29
Art. 39 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	29
Art. 40 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.).....	29
Art. 41 - COMPARTI EDIFICATORI	30
Art. 42 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE.....	31
Art. 43 - PERMESSO DI COSTRUIRE – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’	31
CAPO XI° - VARIE	32
Art. 44 - IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI	32
Art. 45 - COPERTURE MOBILI E COSTRUZIONI A CARATTERE PROVVISORIO	32
Art. 46 - DISCARICHE E DEPOSITI DI ROTTAMI FERROSI.....	32
Art. 47 - CAVE	32
art. 48 - STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE	32
CAPO XII° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	35
Art. 49 - DESTINAZIONE D’USO.....	35
Art. 50 - ESPROPRIABILITÀ DELLE AREE URBANE E PROCEDURE COATTIVE.....	35
Art. 51 - DECADENZA DI CONCESSIONI E LOTTIZZAZIONI	35
Art. 52 - POTERI DI DEROGA	35
ALLEGATO “A”	36
ALLEGATO “B”	38
APPROVAZIONI	53
INDICE	57