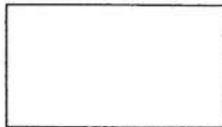




Copia  
Comune

**COMUNE DI GUARDA VENETA**  
**PROVINCIA DI ROVIGO**

**P.R.G.**      **VARIANTE PARZIALE 1/2003**



**A1**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ADOZIONE CON DELIBERAZIONE DI C.C. n° 15 DEL 27/4/03

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



I PROGETTISTI

ing. Massimo Bordin

arch. Giuseppe Donegà

ing. Carlo Romanato



## *DISPOSIZIONI GENERALI*

### *ART. 1 - Richiamo alle disposizioni di legge*

Allo scopo di regolare le attività edilizie e urbanistiche nell'ambito delle singole zone nelle quali il territorio comunale è stato suddiviso, ogni intervento relativo ad edifici siano essi nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche e ampliamenti di qualsiasi natura ed entità, e ogni altro intervento di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio, deve rispettare le prescrizioni di carattere generale e particolare previste dalle presenti " *Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.* " e le disposizioni contenute nel " *Regolamento Edilizio Comunale* " e le leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto, anche se non espressamente richiamate nell'articolato seguente.

### *ART. 2 - Disposizioni generali*

Le disposizioni generali riguardanti le autorizzazioni e il permesso a costruire, la Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica e la sicurezza degli edifici e dei cantieri, l'igiene, le sanzioni, ecc., sono contenute nel Regolamento Edilizio.

In ogni caso, qualora dovessero verificarsi discordanze tra le norme del Regolamento Edilizio, il Regolamento di igiene e le Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono le norme contenute nel REC e nel Regolamento d'Igiene.

### *ART. 3 - Riferimento alle tavole di P.R.G.*

Tutto il territorio del Comune di Guarda Veneta si intende sottoposto alla disciplina del P.R.G in conformità alle retinature ed alle legende specificate nei relativi elaborati di progetto. Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore o rispettare i confini individuati nelle mappe catastali dimostrandone la reale proprietà.

**DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE E PRESCRIZIONI PER  
L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA.**

**ART. 4 - Indici di fabbricazione**

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- *densità edilizia fondiaria;*
- *densità edilizia territoriale;*
- *rapporto di copertura;*
- *superficie territoriale.*

*Per densità edilizia fondiaria* si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

*Per densità edilizia territoriale* si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: *piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi* e va applicato alla superficie territoriale come di seguito definita.

*Per indice di rapporto di copertura* si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

*Per indice di superficie territoriale* si intendono le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, comprendono le aree a standards risultanti preventivamente zonizzate nel P.R.G. ed incluse entro la perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani urbanistici attuativi. Per le nuove costruzioni lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ed un massimo del 100% ai sensi dell'art. 23 L.R. 61/85, per le zone residenziali sia di completamento che di progetto.

*Per indice di superficie fondiaria* si intende la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurate in proiezione orizzontale. Nelle aree private, individuate nelle zone di P.R.G. non perimetrata con retinatura, la superficie fondiaria è quella catastale. Per le nuove costruzioni, esclusi gli ampliamenti, lo sfruttamento della densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ad un massimo del 100%, ai sensi dell'art. 23 L.R. 61/85, per le zone residenziali, sia di completamento che di progetto.

### ART.5 - Indici edilizi - Parametri geometrici .

a ) Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi i balconi chiusi, i portici di uso privato e i loggiati .

Non concorrono alla formazione della superficie coperta le scale a giorno, di aggetti a giorno, bow window e porticati purché non ci si trovi senza sovrastante e sottostante costruzione e interessanti non più di ml. 1,50.

Non concorrono inoltre alla formazione della superficie coperta i locali interrati, senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia ad una quota non superiore a cm. 0.80 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua sistemazione definitiva e le costruzioni in legno presenti internamente al lotto di proprietà, che vanno considerate come arredo urbano.

b ) Superficie utile : è la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticati.

Nel computo della superficie utile abitabile delle unita' residenziali vanno inclusi:

c) gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza maggiore di ml.1,80 nella parte più bassa e con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,40, per i locali adibiti ad abitazione e di altezza media di ml.2,20 per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni.

Resta esclusa la possibilità di recupero per i sottotetti presenti in edifici inclusi in zone e aree individuate dal P.R.G. come :

1. zona del Centro Storico, per la quale valgono le specifiche disposizioni indicate nelle schede tecniche;
  2. zona agricola E;
  3. aree comunque destinate a servizi;
- ambiti dei piani urbanistici attuativi, per la durata del periodo di validità di questi ultimi.

Gli interventi di recupero devono avvenire alle seguenti condizioni:

- a. non deve venire modificata la posizione del solaio esistente costituente la delimitazione inferiore del sottotetto, anche nel caso di ricostruzione dello stesso solaio; sono consentite le modifiche di spessore eventualmente necessario per motivi statici o di isolamento termoacustico.
- b. le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese d'aria e luce non devono comportare riduzione della superficie esistente della falda interessata superiore al 12% della medesima. Le tipologie di aperture ammesse sono le seguenti:
  - b.1) lucernari complanari alla falda ( tipo " velux" );

Non sono ammessi ;

- il ricavo delle terrazze .

Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16. Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Le nuove aperture dovranno in ogni caso armonizzarsi con l'edificio esistente, al quale dovranno uniformarsi quanto a materiali, finiture, eventuali simmetrie e/o allineamenti di prospetto.

Il sottotetto recuperato potrà costituire unità abitativa autonoma a condizione che disponga di una superficie netta di calpestio non inferiore a mq. 32 .

Gli spazi per parcheggi pertinenziali di cui devono venire dotati i sottotetti recuperati devono consistere, nel caso di formazione di nuove unità abitative nelle zone residenziali, in almeno un posto auto, anche in area scoperta, per unità abitativa .

*d) corpi a sbalzo* chiusi;

*e) le logge e i balconi* per le loro parti rientranti oltre i ml.1,50 ;

Dallo stesso computo sono esclusi :

*f) le superfici per servizi ed accessori* comprendenti :

- cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza ;
- autorimesse singole e collettive ;
- androni ingresso e porticati liberi ;
- logge e balconi ;

*g) i locali seminterrati*, aventi qualsiasi destinazione, che emergono rispetto il piano campagna originario fino a cm. 1,00, misurati all'intradosso del solaio ;

*h) i sottotetti non abitabili* per le parti di altezza inferiore a ml.1,80 e/o in cui l'altezza media, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura ,sia inferiore a ml. 2,30 ;

*i) le logge rientranti*, fino alla profondità massima di ml.1,50 .

*l) le altane e/o gazebo e "cassette ricovero attrezzi per il giardino in legno"* non costituiscono superficie coperta e possono essere costruiti in confine o entro l'ambito della distanza dei ml. 5.00 purché non coperti con elementi in laterizio e aperti sui lati o parzialmente "finiti" con strutture di tamponamento in legno lamellare o similari. La superficie massima prevista per tali manufatti di arredo urbano sia entro i mq. 15.

Per le " cassette ricovero attrezzi per il giardino in legno" valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a. la superficie coperta non superi max mq. 5;
- b. la struttura sia semplicemente appoggiata su basi portanti,
- c. la copertura sia in legno o elementi simili ( tegole in legno o canadesi o guaine ardesiate colorate )con una altezza media massima di mt. 2,20.

*m) altezza del fabbricato*: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla media delle due quote alle quali è prevista la costruzione; qualora l'intradosso dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

*n) Altezza delle fronti*: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.

*o) Volume del fabbricato*: è il volume del solido emergente dal terreno con inclusione delle logge rientranti più di ml. 1,50 ( per la sola parte eccedente questa profondità ), ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico e dei volumi tecnici secondo quanto di seguito stabilito.

Il volume del fabbricato si computa, vuoto per pieno, come somma dei prodotti della superficie coperta per le relative altezze lorde di ciascun piano, misurate da pavimento a pavimento.

Per l'ultimo piano di ciascuna parte dell'edificio l'altezza lorda si misura all'intradosso del solaio di copertura.

Qualora la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente. Qualora la copertura non sia orizzontale, si considererà la media delle due altezze.

Come intradosso della copertura si considererà quello della struttura portante.

Nei casi particolari, ove sia presente internamente ad una più stanze, un controsoffitto, questo vale per un abbassamento massimo di cm. 30 rispetto all'intradosso sovrastante.

Sono comprese nel computo dei volumi le mansarde e i sottotetti abitabili o finestrati, misurati nella loro superficie lorda con una altezza minima di ml. 1.80 e con una altezza media di ml. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione o di ml. 2,20 per i locali adibiti a servizi, le eventuali zone porticate ad uso privato, gli avancorpi, i balconi chiusi rientranti più di ml. 1.50 ( per la sola parte eccedente questa profondità).

Si definiscono volumi tecnici, ai fini dell'esclusione del calcolo della volumetria, solo i volumi strettamente necessari a contenere l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare volumi tecnici il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scale al di sopra delle linee di gronda il volume necessario per la protezione dall'umidità dei locali del piano terra abitabili di cui all'art. 58 - Protezione dalla umidità.- del Regolamento Edilizio

Non sono invece da considerare volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

*p) Numero dei piani:* è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.

*q) Distanza dalle strade:* è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, come definito dall'Art. 2 del D.M. 1 Aprile 1968, ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze) nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli, fossati, ecc.).

*r) Distanza dai confini di proprietà:* è la distanza minima, misurata a raggio della superficie coperta del fabbricato (come definito al punto b), dai confini di proprietà; in caso di porticato, la distanza deve essere calcolata dagli appoggi.

Non vengono considerati, ai fini delle distanze dai confini e dal calcolo volumetrico, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 100 cm.

Le destinazioni dei manufatti interrati possono riguardare strutture secondarie di servizio come garage, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.

Il rilascio del permesso a costruire è oneroso. E' vietata la residenza

In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night-clubs) purchè venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione.

Il rilascio del permesso a costruire è in tal caso onerosa.

Dove non esistono fabbricati oltre il confine di proprietà o siano a distanze maggiori di quelle fissate per le singole zone previste dal P.R.G., un fabbricato potrà sorgere a minore distanza dal confine di quello stabilito, purchè sia sempre garantito il distacco tra i fabbricati, anche mediante accordi tra i confinanti, regolarmente registrati e trascritti e consegnati e al Responsabile dell'Area tecnica.

Per le finalità di questo comma le delimitazioni delle aree a standard sono assimilate ai confini di proprietà. Nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole o di rispetto stradale ricadenti nella stessa proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.

s) Distacco tra fabbricati: è la distanza minima, misurata a raggio tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

Non vengono considerati, nella misurazione dei distacchi tra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 100 cm.

In caso di porticati la distanza dovrà essere calcolata agli appoggi.

t) Portico soggetto ad uso pubblico: è quello spazio percorribile dal pubblico per il quale ci sia l'impegno a vincolarne l'uso perpetuo con atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità

u) Quota media del terreno ove insistono dislivelli: è la quota che risulta dalla creazione di un lotto virtuale in rapporto alla volumetria massima prevista, all'interno del quale si calcola la quota media del terreno, estrapolata dalle distanze dai confini e dalla strada

#### *ART. 6 - Modalità d'intervento nel patrimonio edilizio esistente*

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

- 1) per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi edilizi (o le parti alterate o trasformate) non più riconducibili ai caratteri dei modelli originari;
- 2) per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e gli stessi materiali, elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili;
- 3) per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurarne la continuità d'uso. Detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (questo escluso).

#### *a) Manutenzione ordinaria*

Gli interventi di "manutenzione ordinaria" sono costituiti dalle opere che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni ne' agli elementi architettonici o decorativi degli edifici ne' alle forme e alle dimensioni dei locali.

Rientrano in tale modalita' d'intervento:

- 1) La pulitura esterna delle facciate, con ripresa parziale degli intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- 2) La pulitura, riparazione e tinteggiatura di infissi e serramenti esterni, dei manti di copertura, delle grondaie e dei pluviali, delle canne fumarie, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei materiali e delle tinteggiature esistenti o delle tecnologie utilizzate;
- 3) La riparazione e l' ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, di riscaldamento, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici e alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche e strutturali;
- 4) La riparazione o la sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni;
- 5) Il risanamento dei vespai;
- 6) Il consolidamento delle recinzioni, il risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque luride e piovane.

#### *b) Manutenzione straordinaria*

Gli interventi di "manutenzione straordinaria" sono costituiti dalle opere che riguardano le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche delle desti nazioni d'uso esistenti.

Per rientrare in questa "modalita' di intervento" tali opere e tali modifiche non devono comportare alterazioni ai caratteri architettonici degli edifici.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 1) Il rifacimento totale degli intonaci interni od esterni;
- 2) La tinteggiatura o la risistemazione delle facciate;
- 3) Il rifacimento o la sostituzione del manto di copertura, compresi gli interventi nella struttura del tetto, senza che non modificano la quota del piano d'imposta;
- 4) Il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;
- 5) Il rifacimento degli infissi esterni;
- 6) Il rifacimento dei locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- 7) Il rifacimento e costruzione di opere e sistemazioni esterne comprese le recinzioni;
- 8) La sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature).

Sono altresì da considerarsi opere di manutenzione straordinaria gli interventi di seguito descritti qualora comportino l'esecuzione di opere murarie:

- 9) La sostituzione e l'installazione di materiale di isolamento;
- 10) Il rifacimento e l'installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;

- 11) Il rifacimento e l'installazione di impianti di ascensore o di montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scale;
- 12) Il rifacimento e l'installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 13) L'installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 14) La realizzazione e/o la demolizione di tramezzi e la realizzazione di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 15) Il consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture di elevazione e delle strutture orizzontali.

*c) Interventi che superano i fini manufatti*

Gli interventi non manutentivi sono gli interventi ammessi che superano la ordinaria e straordinaria manutenzione.

*ART. 7 - Categorie di intervento nel patrimonio edilizio esistente*

*1) Restauro*

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare integralmente e a ripristinare i caratteri originari degli organismi edilizi, siano essi vincolati, o meno, ai sensi del D. Lgs. 490/99.

A tal fine:

- a) Ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- b) Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei, che non rivestano interesse e che contrastino o impediscano la comprensione dei caratteri originari dell'edificio;
- c) È ammessa la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate degli edifici; sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.
- d) La destinazione d'uso deve essere :
  - per gli edifici di valore storico ambientale quella prevista nei successivi artt.26 e 27.
- e) L'utilizzazione degli spazi interni è soggetta ad autorizzazione, con esclusione della residenza e delle attività collettive;
- f) E' prescritto il restauro e/o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza del manufatto architettonico, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- g) è possibile inserire servizi igienici illuminati ed aera i artificialmente e servizi cucina sistemati a nicchia, con ventilazione forzata, all'interno di locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali.

Tali elementi non devono in alcun modo recare turbativa all'involucro dell'edificio;

- h) È consentito l'uso residenziale o terziario di locali aventi un'altezza media maggiore o uguale a ml.2,50 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml.2,40, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario o come previsto nella L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

- *i*) Anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie dei locali o come previsto nella L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

## 2) *Risanamento conservativo*

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario. In particolare l'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- *a*) Conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e ne siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico), conservazione dei volumi esistenti, conservazione del rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, conservazione degli andamenti dei tetti, nonché degli apparati decorativi (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);

- *b*) Conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte);

- *c*) Conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali in quanto legati alle caratteristiche tipologiche dell'edificio;

- *d*) Conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;

- *e*) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

- *f*) Restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

- *g*) Possibilità di modificare, per un adeguato riutilizzo, l'impianto distributivo interno, aggregando unità modulari adiacenti troppo piccole, o suddividendole se troppo grandi, a condizione che gli ambienti aventi particolari caratteristiche spaziali e architettoniche (quali volte, decorazioni, pavimenti pregiati, ecc.) non vengano alterati.

Conseguente possibilità di spostamento e di costruzione di tramezzature (ma non di elementi portanti verticali o di altri elementi portanti strutturali) e possibilità di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari) al fine di consentire una corretta realizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti l'impianto originario);

- *h*) Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte, ecc.);

- *i*) Possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,40, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario; anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali o come previsto dalla L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

- *l*) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;

- *m*) Possibilità di traslazione, nella misura non eccedente i cm.35, dei solai privi di particolare carattere architettonico, mediante rinnovo purché non venga modificato il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell' edificio, calcolata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente;

- *n*) Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili con solaio piano, pari a ml.2,50. Nel caso che tale altezza minima non sia raggiungibile procedendo alla traslazione dei solai, secondo quanto previsto dalla precedente norma, l'uso a fini abitativi dei vani deve essere escluso;

- *o*) obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perché non facenti parte integrante dell'organismo originario o perché impediscono la comprensione dei caratteri originari dell'edificio (ad esempio copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande, ecc.);

### *3) Ristrutturazione edilizia*

Opere che comportano la riorganizzazione funzionale dell'edificio con trasformazioni dell'impianto distributivo interno, l'adeguamento igienico-sanitario, la modifica degli elementi non strutturali verticali, senza che siano alterati i volumi, le superfici lorde di piano, i collegamenti originari verticali, salvo in casi particolari comprovanti la necessità di un nuovo allineamento verticale, conservando i caratteri tipologici, architettonici e decorativi dell'edificio, nonché eventuali altri elementi che costituiscono opera di arredo urbano.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi :

- *a*) il consolidamento con sostituzione mediante rinnovo delle parti strutturali non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura);

- *b*) la traslazione, mediante sostituzione dei solai privi di carattere architettonico, purché non vengano modificati il numero dei piani, non venga aumentata la superficie utile e venga rispettata la forometria delle facciate, fatti salvi quei parziali spostamenti delle aperture resi necessari dalla traslazione dei solai ; tale lavoro è possibile solamente nelle Zone E2, E3, E4

- *c*) la utilizzazione dei vani abitabili preesistenti aventi una altezza minima pari a ml.2,50 ;

- *d*) l'utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti aventi un'altezza media non inferiore a ml.2,40, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario o sia conforme alla L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

- *e*) l'utilizzazione a scopo residenziale, o per le diverse destinazioni d'uso previste dal P.R.G.e dai diversi strumenti attuativi, di soffitte e sottotetti esistenti aventi una altezza media non inferiore a ml.2,30 o sia conforme alla L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

- *f*) la traslazione, mediante sostituzione, dei solai privi di carattere architettonico, purché non vengano modificati il numero dei piani, non venga aumentata la superficie utile e venga rispettata la forometria delle facciate, fatti salvi quei parziali spostamenti delle aperture resi necessari dalla traslazione dei solai ; tale lavoro è possibile solamente nelle Zone E2, E3, E4.

- g) sono inoltre ammessi :
  - g1) la ristrutturazione e la destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi ;
  - g2) il parziale ridisegno degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproponimento delle aperture, al fine di conseguire un più corretto inserimento tra gli edifici contermini.

#### *4) Interventi di ristrutturazione urbanistica.*

Sono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altri mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati o e della rete stradale.

#### *ART. 8 - Materiali costruttivi ed elementi costruttivi ed elementi di finitura .*

Con riferimento ai punti n.1),2),3) del precedente art. 7, e con riferimento ai punti n.1),2),3),5),7),8) del successivo art. 9 qualora non diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche, valgono le seguenti prescrizioni .

Materiali di finitura e di rivestimento delle parti esterne, sono esclusi :

- gli intonaci plastici ;

#### *Coperture.*

È d'obbligo il manto in cotto :

- in tegole curve o in coppi a canale;
- in tegole marsigliesi;
- in tegole portoghesi o in altre soluzioni tradizionali .

#### *Serramenti.*

I serramenti devono essere preferibilmente in legno. Se in metallo devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti nelle tonalità del rosso cupo, del verde scuro, del grigio, del bianco, del nero, oppure in ferro ossidato. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato naturale e/o dorato a sezione semplice ; è comunque possibile l'impiego di serramenti in alluminio per tutte le altre colorazioni e sezioni. .

#### *ART. 9 - Sistemazioni esterne e recinzioni.*

Con riferimento ai punti n.1),2),3),7),8),del successivo art.10 e qualora non diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche, valgono le seguenti prescrizioni:

#### *- Accessi carrai*

È consentita l'asfaltatura limitatamente alle strade di accesso e di distribuzione alle residenze e agli annessi rustici.

Sono da preferirsi :

- strade in tout-venant ;
- strade ghiaiate ;
- corsie e superfici pedonali in cotto, in acciottolato, in Pietra di Prun o in altra pietra simile in lastre o " spessori" dalla forma regolare, in porfido, in trachite, posti in opera con orditure semplici .

#### *- Strade e percorsi interni*

In presenza di edifici di cui all'art.10 della L.R.n.24, le strade e i percorsi interni di 12 distribuzione alle residenze e agli annessi rustici devono essere costituiti da :

- strade in tout-venant ;
- strade ghiaiate ;
- corsie e superfici pedonali in cotto, in acciottolato, in Pietra di Prun o altra pietra simile, in porfido, in trachite, posti in opera con orditure semplici e coerenti con i caratteri degli edifici.

#### *- Recinzioni*

Sono sempre vietate le recinzioni costituite da elementi prefabbricati in c.l.s. forati e non eccetto per le zone artigianali, commerciali, industriali o zone D.

E' consentita la costruzione di recinzioni costituite da :

- rete metallica su montanti in ferro abbinata a siepi arboree e arbustive autoctone di cui al punto 12 del successivo art. 49.
- cancellate metalliche di grande semplicità eventualmente corredate di siepi aventi le caratteristiche di cui al punto precedente ;
- muri in c.l.s. o in cotto con elementi lapidei, di altezza non superiore a cm. 150, finiti "a vista" o intonacati.
- il passo carraio deve essere posto ad una distanza dalla sede stradale secondo quanto previsto dalla normativa statale; ove ciò, tali distanze minime non siano applicabili, il cancello oltre ad essere posto in allineamento con la recinzione, dovrà essere munito di automatismo elettrico comandato a distanza.

### *ART. 10 - Definizione delle tipologie prevalenti*

Per tipologia dei fabbricati si intende la costanza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volumi abitabili, ai rapporti planivolumetrici con il lotto sul quale insistono nonché alla configurazione dei profili prospettici.

In particolare si possono tentare le seguenti individuazioni:

#### *Tipi edilizi a carattere estensivo:*

*1-Casa singola isolata:* e' quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico.

La casa singola isolata presenta di norma distanze da tutti i confini, ma può eventualmente avere anche un muro perimetrale in aderenza al confine del lotto di pertinenza ad altra costruzione avente le medesime caratteristiche e generalmente e' a carattere residenziale e monofamiliare, con volumetria variabile tra i 600 mc. e i 1500 mc. ed e' tipico della categoria catastale del villino.

La definizione tipologica non attiene al numero degli alloggi che pertanto possono essere superiori all'unità.

2-Binata: e' quell'edificio, generalmente a carattere residenziale, la cui volumetria mediamente non supera i 2000 mc., che si configura volumetricamente e nei prospetti come un insieme di due edifici simmetrici o ripetuti, con altezza delle fronti e distanze dai confini assimilabili a quelle della casa singola isolata. Per quanto riguarda il numero degli alloggi esso non può essere superiore a 2 unità, per ogni singolo modulo.

3-Case associate a schiera o casa a schiera: e' quell'edificio, a carattere generalmente residenziale, derivante dall'aggregazione di più unità abitative (case) aventi assetti planimetrici e distributivi uguali, o simili, tali comunque da produrre un organismo edilizio avente caratteristiche formali e planivolumetriche palesemente unitarie. La casa a schiera può essere di tipo lineare, quando l'associazione delle unità abitative (case) avviene sempre in un senso, generalmente parallelo alla strada.

La casa a schiera può essere di tipo composto e/o "a maglia", quando l'associazione tra le diverse unità abitative (case) avviene in modo articolato, e non direttamente rapportato alla strada più prossima, determinando spazi interstiziali ed eventuali cortili.

#### *Tipi edilizi a carattere intensivo*

4-Edificio a blocco: e' quell'edificio nella cui configurazione l'altezza delle fronti è simile, o rapportabile, ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico. In questo tipo edilizio l'accesso ai diversi piani, o agli appartamenti, è generalmente costituito da colonne per ascensori e da vani scala centralizzati.

5-In linea: e' quel tipo di costruzioni in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti, rispetto ad altri parametri; e' generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari, e presenta in genere altezze delle fronti omogenee; al fine di evitare l'effetto della cortina unica incombente, può essere prescritta la lunghezza massima delle fronti.

6-Composta: e' quel tipo di costruzione costituito da corpi di fabbrica a blocco ed in linea, accostati in modo vario; può essere anche articolato nelle altezze delle fronti pur in una unitarietà compositiva volumetrica, che deve emergere dalla configurazione prospettica.

#### *Tipologie a carattere ambientale*

7-A cortina : è quel tipo di costruzione preesistente, che si configura come una cortina continua di fabbricati, con sviluppo lineare lungo le strade o le vie; in essa è chiaramente

leggebile la continuità delle murature su strada, realizzatasi con costruzioni successive in aderenza; per quanto riguarda la linea di gronda essa può essere differenziata per i vari fabbricati, ma generalmente il profilo prospettico risulta poco differenziato in altezza.

### *Tipi insediativi*

8-Cortine o quinte edilizie di carattere ambientale: sono quegli aggregati edilizi, per lo più di vecchio impianto, costituiti dal succedersi di edifici aventi caratteristiche tipologiche e di altezza delle fronti generalmente simili, che si sviluppano linearmente lungo strade o vie urbane.

### *ART. 11 - Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie*

Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire determina nel territorio, la teorica individuazione della superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.

A tal fine, ad ogni richiesta del permesso a costruire, deve essere allegata una planimetria catastale o reale, aggiornata che indichi l'area da ritenersi vincolata ai fini edificatori.

Mentre alla presentazione della richiesta di abitabilità è richiesto il vincolo totale dei volumi realizzati mediante la sommatoria dei volumi del progetto iniziale e i volumi in aggiunta se esistono, della variante finale, in rapporto all'area esistente vincolata e consegnato all'Ufficio Tecnico per poi essere inserito in apposita planimetria aggiornata.

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende su mappali (o su mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo "non aedificandi" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume rimanente.

L'amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale conterminazione con altro atto di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica regolare e chiusa.

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

La superficie fondiaria minima così determinata, non più utilizzabile per successivi interventi edificatori, è data, per ciascun intervento, dal rapporto tra la cubatura richiesta e l'indice fondiario previsto per la zona.

Le aree interessate da interventi edilizi, la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.

#### *ART. 12 - Interventi edilizi su aree di proprietà diverse*

Le aree interessate da interventi edilizi la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.

Nel caso che il permesso a costruire sia richiesto da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio del permesso e' subordinato al formale consenso all'utilizzazione da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi mediante apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune o da una scrittura privata di consenso.

#### *ART. 13 - Destinazione d'uso - Destinazioni commerciali piano di adeguamento*

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio e nei progetti di lottizzazione.

Essa dovrà risultare conforme a quanto stabilito in appresso dalle presenti norme per le zone cui appartengono le aree di intervento. Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso, per la quale e' stata rilasciata l'autorizzazione, deve essere esso stesso autorizzato e potrà essere concesso soltanto in conformità alla normativa vigente per la relativa zona.

Le installazioni commerciali, comunque previste e consentite per le diverse zone dalle norme che seguono, sono ulteriormente ed opportunamente regolate dalla Legge Regione Veneto n. 37/1999.

#### *ART. 14 - Definizioni generali*

1) Parti esterne: sono le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale esterne, le coperture e degli arredi urbani posizionati nell'area.

2) Coperture: è il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini, ecc.

3) Elementi strutturali portanti: sono le strutture verticali sia interne che esterne, con funzione portante, sia su fondazione continua che su fondazione puntiforme, e le strutture portanti orizzontali compresi i solai.

4) Tipo edilizio: e' il manufatto edilizio contraddistinto da uno specifico rapporto con il lotto di pertinenza e da caratteristiche distributive, aggregative, strutturali e formali riproducibili e tali da essere ricondotte a uno schema teorico di identificazione.

5) Superfetazioni: sono le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico. In particolare si intende ogni manufatto, di carattere precario o non precario, che comunque non sia assimilabile alle strutture dell'organismo originario o che ne pregiudichi il decoro come i corpi aggettanti ai vari piani, i corpi che occupino parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (terrazze, ballatoi, pianerottoli) e/o scoperti afferenti gli edifici (giardini, corti, cortili, chiostrine, ecc.) originariamente liberi.

6) Collegamenti verticali: sono i vani ascensori, le scale singole o i blocchi scale comuni a più alloggi, sia interni che esterni alle unita' edilizie.

7) Impianto distributivo: e' l'insieme degli elementi verticali ed orizzontali portanti e non di ciascun edificio e degli spazi da questi definiti.

8) Involucro esterno: sono le superfici e le parti di edificio a contatto con l'esterno: facciate, portici, logge, scale esterne, coperture.

9) Allineamento orizzontale e' la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere un edificio nel rispetto del limite stradale o delle edificazioni esistenti.

10) Allineamento verticale: e' la linea a cui devono attenersi le altezze delle fronti di un edificio o di una nuova parte di edificio.

11) Forometria: è la scansione metrica delle diverse aperture sul prospetto di un manufatto edilizio.

13) Destinazione d'uso: e' il complesso di usi o di destinazioni funzionali di un'area o di un edificio.

14) Portico soggetto ad uso pubblico: e' quello spazio percorribile dal pubblico, con accesso diretto da una strada, da una piazza o da altro analogo spazio, di  $h \geq 3,00$  ml., per il quale ci sia un vincolo perpetuo ad uso pubblico, sancito con un atto notarile.

15) Piano campagna: e' l'area interessata dal sedime del fabbricato, così come si presenta prima dell'intervento, aumentata di cm.15. Per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno, aumentata di cm.15.

#### *ART. 15 - Modalità di attuazione del P.R.G.*

Il Piano Regolatore Generale si attua tramite piani urbanistici attuativi e tramite interventi edilizi diretti.

a) il piano urbanistico attuativo è d'obbligo per le zone residenziali e produttive di espansione.

Il Sindaco può subordinare il rilascio del permesso a costruire alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo qualora queste interessino zone di completamento in cui vi sia una palese carenza di opere di urbanizzazione, stati particolari di degrado o condizioni comunque straordinarie.

b) L'intervento edilizio diretto si attua in tutte le restanti zone tramite permesso a costruire o autorizzazione edilizia, nell'osservanza delle previsioni di P.R.G. e di tutte le norme di disciplina urbanistica in esso contenute.

I piani urbanistici attuativi devono comprendere l'interezza delle singole zone omogenee individuate dal P.R.G..

#### *ART. 16 - Piani urbanistici attuativi*

Si individuano i seguenti piani urbanistici attuativi:

A - Piano Particolareggiato;

B - Piano per l'edilizia economica e popolare;

C - Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;

D - Piano di Lottizzazione;

E - Piano per gli insediamenti produttivi.

*A - Piano particolareggiato*

Il Piano particolareggiato e' lo strumento urbanistico attuativo attraverso cui si definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica ed edilizia di specifiche zone territoriali omogenee.

Le aree da attuarsi con Piano Particolareggiato sono individuate e delimitate dal P.R.G. o secondo le procedure di cui al penultimo comma del precedente Art.15.

I Piani Particolareggiati possono essere proposti all'Amministrazione Comunale, che li fa propri, anche dai proprietari delle aree interessate. I Piani Particolareggiati verranno attuati ai sensi degli articoli 11 - 12 della L.R. 61/85 e del Titolo IV capo IV della predetta legge.

Allo scopo di consentire una sollecita operatività, purché non si operi in contrasto con la presente normativa, e' possibile prevedere una suddivisione delle zone interessate dal Piano Particolareggiato in comparti, ai sensi dell'art. 23 della Legge n.1150/42 e dell'art. 18 delle L.R. 61/1985.

*B - Piano per l'edilizia economica e popolare*

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e' lo strumento urbanistico attuativo previsto dalla Legge 18.04.1962. n.167 e successive modifiche. Il P.E.E.P. può essere attuato sia in zone edificate, sia in zone non edificate e può comportare sia interventi di nuova edificazione, sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o di parte di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una opportuna convenzione, ai sensi dell'art. 25 della Legge 22.10.1971,n.865.

*C - Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente*

Il Piano di Recupero, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, è lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate dal Piano Regolatore Generale, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e di aree, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

Per quanto non stabilito nelle norme di zona del P.R.G. si applicano ai Piani di Recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati della vigente legislazione regionale ed in particolare da art. 15 L.R. 61/1985.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Piano di Recupero e i termini per l'eventuale istituzione del Consorzio e la presentazione del progetto, sono deliberati o variati con Programma Pluriennale, di Attuazione o, nei Comuni sprovvisti, con provvedimento del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953 n. 62.

Il Piano di Recupero è di iniziativa pubblica quando è redatto dal Comune; è di iniziativa privata quando è redatto e presentato al Comune da privati; diviene un Piano di Recupero d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo fra i soggetti interessati ai sensi dell'articolo 61, L.R. 61/1985.

Il Piano di Recupero è formato da tutti gli elaborati cartografici necessari in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti all'art. 12, L.R. 61/1985, dall'elenco catastale delle proprietà, nonché, quando si tratti di Piano di Recupero di iniziativa privata, dalla convenzione di cui all'art. 63, L.R. 61/1985.

Il permesso a costruire per le opere previste dal Piano di Recupero di iniziativa privata è rilasciata dopo la stipula della predetta convenzione.

In ogni caso è parte integrante del Piano di Recupero l'indagine conoscitiva preliminare contenuta in allegato negli elaborati dello stato di fatto, per garantire che il piano stesso non contrasti con l'eventuale valore di bene ambientale e architettonico della zona.

#### *D - Piano di lottizzazione*

I piani di lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili, per le zone di espansione; sono altresì obbligatori ogni qualvolta sia necessaria la realizzazione di nuove opere, di urbanizzazione primaria e/o secondaria, salvo applicazione di art. 11, L. 10/1977.

Nelle zone soggette ad obbligatoria formazione del piano di lottizzazione, nonché per ogni altra area interessata dal Piano Regolatore Generale, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 28 della legge 27 agosto 1942 n. 1150, possono proporre un piano di lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

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

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal Piano regolatore;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, definita anche mediante planivolumetrico;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria e le relative opere, salvo quanto previsto da L.R. 61/1977 e 61/1985.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml. ; i marciapiedi devono avere larghezza adeguata alla funzione della strada, ed in ogni caso non inferiore a ml. 1,50.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza fino ad un minimo di ml. 4,00.

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

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme del presente regolamento.

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

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5,50 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

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

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

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

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

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

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui all'art. 63 della L.R. 61/1985.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto d) del presente articolo, devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi; una quota non inferiore al 50% dei parcheggi, dovrà avere profondità di ml. 10,00.

#### *E - Piano per gli insediamenti produttivi*

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi è lo strumento urbanistico attuativo previsto dall'Art.27 della Legge 22.10.1971, n.865.

Il P.I.P., sia esso previsto per le zone non edificate, sia esso previsto per zone già interessate da insediamenti produttivi, ha per obiettivo la realizzazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e ferroviari e con allacciamenti alle reti tecnologiche.

#### *ART. 17 - Permesso a costruire e Denuncia Inizio attività*

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia, sia provvisoria che definitiva, è soggetta al rilascio di permesso a costruire o di Denuncia di Inizio Attività. In conformità alle leggi urbanistiche vigenti i permessi possono essere sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso.

Il permesso a costruire e Denuncia Inizio Attività si intendono decadute qualora:

- le opere ad esse relative non siano state iniziate entro un anno dalla data di rilascio del permesso a costruire stesso;
- il permesso a costruire non sia stato ritirato dopo 180 giorni dalla comunicazione di ammissibilità del suo rilascio.

Il Responsabile dell'Area Tecnica può rilasciare i permessi in deroga alle previsioni urbanistiche generali, nei casi e con le modalità previste dall' Art. 80 della L.R. 27.06.1985, n.61.

#### *ART. 18 - Gli strumenti di coordinamento : il Comparto*

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme un'unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di permesso a costruire.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto e i termini per la costituzione del Consorzio e per la presentazione dell'istanza del permesso costruire, sono stabiliti da un piano urbanistico attuativo, ma possono essere deliberati o variati anche separatamente, con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Esso può estendersi a parti di un Piano di Recupero o di un Piano Particolareggiato o di un piano urbanistico attuativo d'ufficio, oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del Piano Regolatore Generale.

Il Consorzio di Comparto è costituito mediante atto notarile sottoscritto dai soggetti interessati, ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.

Sono integralmente richiamate le modalità di formazione e di attuazione contenute nell'art. 62, L.R. 61/1985.

#### *ART. 19 - Apertura di accessi e strade private*

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Il Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Per gli innesti valgono le disposizioni col precedente articolo 15

#### *ART. 20 - Costruzioni in aderenza - Distanze dai confini*

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza ad edifici preesistenti, ossia per le zone A e B, fatto salvo il rispetto di normative di zona più restrittive, è consentito quanto segue:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino ad un limite massimo di altezza consentito dalla normativa posta dal Piano Regolatore Generale, per la zona su cui insiste;
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare, disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal Piano Regolatore Generale, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Nei casi in cui sia prescritta una distanza dai confini dalle singole norme di zona, è ammesso quanto segue:

- per le zone A e B, è ammessa la possibilità di rilasciare il permesso a costruire, per edificare a distanze dai confini inferiori a ml. 5,00, mantenendo invariata la distanza di ml. 10,00 prevista tra fabbricati.

Si precisa che tale deroga dai confini, può essere richiesta solo se in possesso di consenso scritto dal confinante proprietario, espresso in forma di atto notarile regolarmente registrato e trascritto.

#### *ART. 21 - Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi ed impianti pubblici*

Nelle aree per le quali il Piano Regolatore Generale prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verde, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area di intervento può venire collocata sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal Piano Regolatore Generale, ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata ai servizi di cui al precedente comma, all'interno di ciascuna area di intervento, nelle dimensioni previste dal Piano Regolatore Generale, è considerata come standards globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area di intervento, anche in deroga alle eventuali diverse disposizioni generati che prevedano standards minori.

Qualora, all'interno del singolo strumento urbanistico non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards o le singole previsioni del Piano Regolatore Generale per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree possono essere conferite dai proprietari delle aree al Comune, anche se ricadenti in zone diverse, purché indicate nel Piano Regolatore Generale, come standards corrispondenti agli standards carenti; saranno individuati con la stessa delibera consiliare di cui sopra.

In caso di impossibilità assoluta di prevedere standards secondari, può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

#### *ART. 22 - Realizzazione del P.R.G.- Rettifiche ed allineamenti stradali*

La costruzione di nuove strade e gli allargamenti stradali indicati nelle tavole grafiche del P.R.G. possono essere sempre eseguiti con le normali procedure delle leggi vigenti in materia, per la realizzazione pratica del P.R.G.

Tuttavia l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Allo scopo di ottenere determinati allineamenti stradali e di eliminare strozzature o particolari situazioni igieniche, è data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, d'imporre rettifiche sino alla profondità di ml. 5,00 dall'attuale linea di fabbricazione o di recinzione, tutto ciò senza ricorrere al Piano Particolareggiato o alla lottizzazione d'ufficio; tali allargamenti o rettifiche sono consentiti per profondità fino a 5,00 ml., anche se non espressamente indicati nelle tavole di P.R.G.

## *TUTELA DELL'AMBIENTE*

### *ART. 23 - Tutela generale dell'ambiente*

L'ambiente, sia sotto l'aspetto naturalistico, sia sotto l'aspetto antropologico, e' un bene della collettività che deve essere salvaguardato al fine di garantirne una corretta utilizzazione sociale.

Qualsiasi modificazione del territorio deve conformarsi a questo principio.

### *ART. 24 - Disciplina degli interventi*

1) gli interventi urbanistici attuativi, ed i progetti edilizi riguardanti gli edifici di valore architettonico ed ambientale, devono comprendere, ad integrazione di quanto prescritto dalle leggi e dalle norme vigenti, elaborati dai quali risultino evidenti:

*1a)* i materiali previsti per ogni tipo di intervento, sia strutturale che di finitura;

*1b)* le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;

*1c)* le tinteggiature;

*1d)* le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;

*1e)* gli infissi, le chiusure, ecc ;

*1f)* le ringhiere, le recinzioni, ecc.;

*1g)* le targhe, le tabelle, le insegne, l' illuminazione, ecc;

*1h)* le piantumazioni delle aree scoperte.

2) Ad integrazione degli elementi progettuali di cui al precedente punto 1), per quanto attiene allo stato di fatto devono essere forniti :

*2a)* rilievo quotato alle opportune scale corredato dell'elenco delle eventuali piante arboree e arbustive esistenti;

*2b)* documentazione fotografica esauriente sia dei particolari, sia dell'insieme.

3) La stessa procedura deve essere seguita per gli interventi relativi e ai manufatti di cui ai seguenti Artt.25 e 26.

### *ART.25 - Edifici, luoghi e aree aventi valore storico, ambientale e culturale.*

1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuati edifici, luoghi e aree che costituiscono testimonianza della storia e della cultura del comune .

In particolare sono stati individuati :

*a)* edifici di carattere monumentale ;

- b) edifici e cortine di carattere storico-ambientale ;
- c) spazi e percorsi pubblici di interesse storico ambientale, ecc.;
- d) edifici di cui all'Art.10 della L.R. 05.03.1985,n.24 ;

2) Nelle tavole del P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia puntuali, elementi lineari, luoghi e aree.

Qualora gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, il P.R.G. ne individua i rispettivi ambiti di tutela.

3) E' vietato qualsiasi intervento edilizio o di manomissione dell'ambiente sia per i manufatti isolati, sia per le aree oggetto di tutela.

Fatto salvo quanto eventualmente successivamente specificato, e' vietato qualsiasi intervento edilizio diverso dalla manutenzione o dal restauro e ripristino degli elementi deteriorati o distrutti, al fine di conservare sia i manufatti, sia i caratteri della vegetazione e dell'ambiente.

4) Interventi diversi possono avere luogo in presenza di Piano di Recupero o di analogo strumento urbanistico attuativo.

#### *ART. 26 - Edifici, luoghi e aree delle zone agricole aventi valore storico, ambientale, culturale e paesistico*

1) Nelle tavole di P.R.G. sono individuati quegli edifici, quei luoghi e quelle aree delle zone agricole aventi particolare valore storico, ambientale, culturale e paesistico che qualificano e caratterizzano il paesaggio agrario.

Sono stati individuati in particolare:

- a) gli edifici a carattere monumentale;
- b) gli edifici e le cortine edilizie di carattere storico-ambientale;
- c) gli edifici e i manufatti agricoli di cui all'Art. 10 della L.R. 05.03.1985, n.24.
- d) parchi di interesse storico/ambientale;

2) Nelle tavole di P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia gli elementi puntuali, gli elementi lineari e le aree.

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

4) Gli elementi di cui al paragrafo 1) devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute devono essere sostenute, utilizzando essenze autoctone di cui al punto 12 del successivo Art. 46.

5) Interventi diversi possono avere luogo in presenza di Piano di Recupero.

*- DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE -*  
*NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE - PRESCRIZIONI GENERALI*

*ART.27 - Divisione del territorio comunale in zone*

Il territorio comunale e' diviso in zone secondo le seguenti classificazioni come risulta dalle planimetrie di progetto :

- ZONA A )* - Perimetro C.S. ( da Atlante C.S. Regionale )  
- Zona di Centro Storico  
*A1* - Edifici vincolati 490/99  
*A2* - Zona ambientale originaria  
*A3* - Zona di ristrutturazione e di riordino

*ZONA B1* - Zona residenziale di completamento ;

- ZONA C2* - Zona di Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato  
*C3* - Zona residenziale semiestensiva di progetto ( nuove lottizzazioni )  
- Zona di Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di C.C. n° 32 del 17.04.2003

*ZONA D1)* - Zona per insediamenti produttivi con P.di L. approvato ;

*ZONA D2)* - Zona commerciale esistente

*ZONA D3)* - Zona artigianale - commerciale - industriale di progetto ;

*ZONA D4)* - Zona turistica attracco fluviale ;

*ZONA D5)* - Zona agroindustriale- conservazione prodotti;

*ZONA D6)* - Zona agroindustriale - allevamenti ;

*ZONA D7)* - Zona deposito attrezzature consorziali ( Bonifica Padana);

*ZONA E)* - Zona Agricola ; E

- Zona agricola normale ( Sottozona E2 )

- Zona agricola mista ( Sottozona E3 )

- Zona agricola a diffuso carattere insediativo ( Sottozona E4 )

*ZONA F )* - Zona per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale ;

- Zona F1) - Istruzione ;

- Zona F2) - Attrezzature di interesse comune ;

- Zona F3) - Area attrezzata al gioco e sport esistente (F3/A)

- " " " " " " " " e di progetto (F3/B) ;

- Zona F5) - Parcheggi esistenti (F5/A);
- “ “ “ di progetto (F5/B);
- Zona F6) - Verde di rispetto e di tutela stradale e fluviale ;
- Zona F7) - Viabilità esistente ( F7/A) ;
- “ “ “ di progetto ( F7/B);
- Percorsi ciclabili e pedonali ( progetto )

*FASCE DI RISPETTO* - Zona di rispetto delle attrezzature tecnologiche di utilità pubblica

- Zona di rispetto cimiteriale
- Zone di rispetto stradale e fluviale
- Zona di rispetto del depuratore
- Nuclei e/o edifici di cui all'art.10 della L.R.24/85

*VARIE*

- Stazioni di servizio
- Strade
- Costruzione interrata
- Impianti sportivi privati
- Coperture mobili
- Ripetitori radiofonici e televisivi, stazioni radiobase per telefonia mobile, ponti radio

*DISPOSIZIONI TRANSITORIE*

- Misure di salvaguardia
- Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate in zona agricola
- Permesso di costruzione locali accessori
- Decorrenza delle presenti norme
- Misure di salvaguardia
- Vincoli di inedificabilità da permessi di costruire e concessioni già rilasciate in zona agricola
- Edifici condonati ai sensi della Legge 47/85
- Deroghe
- Abrogazioni del P.R.G. vigente e delle successive varianti
- Abrogazione del Regolamento Edilizio
- Realizzazione del P.R.G. -Retifiche ed allineamenti stradali

*ART. 28 - Perimetrazione Centro Storico (da Atlante Regionale Centri Storici)*

Sulle planimetrie di P.R.G. in scala 1:2.000 è stata riportata la perimetrazione del Centro Storico rilevata da Atlante Regionale Centri Storici (V. Tab. 13/1).

In sede di progettazione di P.R.G., essendo stata verificata la mancanza della perimetrazione del Centro Storico di Guarda Veneta e prevista nelle tavole del precedente strumento urbanistico, si è aggiornata la cartografia generale per salvaguardare la permanenza dei caratteri storico-ambientali residui e presenti nel Centro Storico.

Per eventuali zone rimaste escluse dalla nuova delimitazione ricadenti nella perimetrazione del Centro Storico (ex Atlante Regionale C.S.), gli interventi dovranno essere particolarmente documentati per quanto attiene lo stato di fatto, con riproduzioni fotografiche delle fronti esterne su strada ed interne sui cortili; quanto sopra in aggiunta al rispetto della singola normativa di zona in cui ricadono.

In particolare si prescrive che gli interventi relativi alla forometria o ad alterazioni volumetriche, con ampliamenti o sopraelevazioni, potranno essere consentiti qualora migliorativi dello stato di fatto dal punto di vista ambientale, e sempre con il rispetto della normativa di zona e dei materiali tipici; tale miglioramento potrebbe consistere in un allineamento in verticale od orizzontale con il tessuto preesistente, nonché eliminare elementi in contrasto di recente esecuzione, quali poggiosi o corpi aggiuntivi.

*ART. 29 - Individuazione delle zone A1 - A2 - A3*

La suddivisione della zona di centro storico in ulteriori classificazioni corrisponde ad una lettura diversificata delle preesistenze architettoniche ambientali, in ordine alla permanenza dei caratteri morfologici residui.

Le zone identificate sono le seguenti:

*A1 - Zona A con edifici vincolati a D.Lgs. n° 490 /99*

In tale zona sono possibili solo interventi di restauro, di manutenzione e di limitate ristrutturazioni.

*A2 - Zona Ambientale originaria*

In tale zona, ove permane il tessuto ambientale originario, sono possibili interventi ex novo o ampliamenti o sostituzioni, compatibilmente con la valorizzazione degli edifici esistenti significativi, da valutare soprattutto in ordine alle visuali prevalenti, nonché ai rapporti planivolumetrici e morfologici.

*A3 - Zona di ristrutturazione e di riordino*

In tale zona, in cui il tessuto edilizio originario è diluito con caratteristiche a fasce sulle strade,

e presenta molte sostituzioni integrali dei manufatti, gli interventi edilizi devono essere volti a riordinare l'assetto complessivo della zona stessa, a renderla morfologicamente più conforme, nell'ottica di un possibile recupero ambientale dei residui validi ancora rilevabili.

Per eventuali nuove costruzioni e ricostruzioni, si rinvia agli indici stereometrici della zona B1, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (salvo gli ampliamenti sulla volumetria esistente, rientranti nel rispetto dell'indice fondiario e conformi alle categorie).

#### *ART. 30 - Interventi ammessi nelle zone A1 - A2*

Nell'ambito di tali zone, il progetto delle opere edilizie deve essere esteso a unità minime d'intervento o a più ampie zone che le comprendano intere.

- L'unità minima d'intervento si configura di norma nell'organismo riconosciuto di interesse ambientale e architettonico che come tale è individuato nella cartografia di piano.

- La destinazione d'uso è quella residenziale.

- Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso commerciali e direzionali, i servizi pubblici, gli interventi privati, i locali di spettacolo e ritrovo, con l'esclusione delle attività in contrasto con il carattere residenziale della zona.

E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, purché rientri tra quelle compatibili con il carattere residenziale della zona.

Con le opere di ristrutturazione o ricostruzione, è ammessa la creazione di più alloggi, purché non siano snaturati gli aspetti storico artistici dell'organismo edilizio originario e siano rispettate le modalità d'intervento previste dalle successive norme.

- Gli interventi sulle edificazioni esistenti con eventuale previsione di ampliamento (purché rientranti in quanto precisato al precedente art. 29), nel rispetto delle categorie di appartenenza, sono rilasciati con concessione diretta.

- Interventi di ampliamento planimetrici superiori al 30% della S.C. esistente, di nuove costruzioni, di ricostruzioni o ricomposizione delle superfetazioni, sono ammessi subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, limitatamente alle zone A2.

- Nelle zone destinate a standards urbanistici gli interventi edilizi sono risolti sulla base delle specifiche esigenze e normative delle strutture pubbliche, di interesse pubblico o simili che esse ospitano.

Il progetto deve essere esteso all'intera area da utilizzare.

Sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso, purché sia mantenuto l'interesse pubblico della zona, e tale variazione deve essere approvata con deliberazione consiliare.

#### *ART. 31 - Categorie Operative*

Le categorie operative dell'area di centro storico, con riferimento ai diversi gradi di protezione determinati, sono:

*A1 - Restauro conservativo*

*A2 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche di fabbricato integro*

*A3 - Ristrutturazione edilizia di riordino di fabbricato alterato*

*ART. 32 - Restauro Conservativo - A1 - Edifici vincolati D.Lgs. n° 490/99 -*

Tale categoria si applica agli edifici da salvaguardare con grado di protezione 1) e sui quali esiste vincolo notificato ai sensi del *D.Lgs. n° 490/99 -*.

L'intervento di restauro dovrà tendere alla conservazione dell'unità formale e strutturale del fabbricato, alla valorizzazione dei caratteri architettonici decorativi ed al ripristino delle parti alterate, nonché a preservare l'originalità dell'aspetto esterno e dell'impianto strutturale tipologico interno, con le relative parti decorative e con l'eliminazione delle superfetazioni.

In particolare si procederà:

- AI/1) - Al consolidamento del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti di strutture verticali o di strutture orizzontali, né modifiche dei tetti, che saranno opportunamente ripristinati con il manto tradizionale originario.*
- AI/2) - Al restauro e ripristino delle fronti esterne ed interne, degli ambienti liberati dalle superfetazioni, intendendosi per tali quei manufatti o suddivisioni interne che, oltre a non rivestire interesse nella storia dell'edificio, impediscono la lettura degli spazi originari.*
- AI/3) - Essendo tali edifici vincolati ai sensi *D.Lgs. n° 490/99* il progetto di intervento dovrà ottenere il parere favorevole della Sovrintendenza ai Monumenti competente per Territorio.*

*ART. 33 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazione volumetriche di fabbricato integro - A2 - Zona ambientale originaria .*

Tale categoria si applica agli edifici per i quali deve essere garantita la conservazione di tutti gli elementi esterni volumetrici e prospettici, per le fronti prospettanti sulla pubblica via, e per le fronti interne, qualora conservino elementi originari o rilevanti.

Sono esclusi aumenti di volume.

Le trasformazioni sono limitate al recupero funzionale dell'immobile, con eventuale ridefinizione e miglioramento dell'organizzazione interna e della dotazione di servizi; tali operazioni tuttavia dovranno essere progettate ed eseguite senza eccessive forzature all'impianto tipologico originario, ed alle strutture murarie portanti verticali ed orizzontali; per queste ultime è consentito il rifacimento, con materiali diversi dagli originari, con traslazione max di 35 cm., salvo in presenza di volte o soffitti in legno con decori originari.

Viene prescritto il mantenimento della forometria originaria sul fronte stradale, con il possibile scambio foro/finestra - foro/porta, per i prospetti su strada; eventuali ripristini di fori alterati dovranno in ogni caso attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio che conservino caratteri originari, prevedendone gli opportuni allineamenti verticali ed orizzontali; sono consentite modificazioni alla forometria nelle parti non prospicienti la pubblica via, sempre nel rispetto dei parametri originari ambientali.

Per gli interventi che non siano la manutenzione ordinaria, è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

Viene prescritto l'eventuale parere della Sovrintendenza, qualora richiesto da norme vigenti.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine dotati di impianti di ventilazione forzata, condizionamento d'aria ed areazione.

*ART. 34 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazione volumetriche di fabbricato alterato - A3 - Zona di ristrutturazione e di riordino.*

Tale categoria si applica agli edifici che conservano caratteri ambientali, prevalentemente rilevabili nella configurazione volumetrica, ed in alcuni particolari prospettivi, senza peraltro coinvolgere l'intera sequenza prospettica, risultante già alterata da interventi eseguiti.

L'intervento di ristrutturazione dovrà pertanto essere volto a garantire il ripristino dei caratteri ambientali esterni, anche leggibili in parti del prospetto, soprattutto per la forometria e per i materiali.

Le trasformazioni interne saranno volte al recupero funzionale e strutturale degli immobili, anche con operazioni abbastanza consistenti; è consentita la traslazione dei solai per un massimo di cm. 35 in senso verticale, salvo in presenza di volte o soffitti in legno con decori originari.

Sono consentite modificazioni alla forometria esterna su entrambi i fronti, su strada ed all'interno, attenendosi alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio che conservino caratteri originari, e nel rispetto del successivo art. 35.

Per gli interventi che non siano la manutenzione ordinaria, è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine dotati di impianti di condizionamento d'aria ed areazione e ventilazione forzata.

*ART. 35 - Prescrizioni edilizie particolari*

Per i requisiti di abitabilità dei fabbricati del centro storico classificati con specifica categoria, si prescrive quanto segue:

- La quota del pavimento dei piani terra, può essere mantenuta alla quota preesistente, purché superiore a 5 cm. rispetto alla quota del marciapiede, e se destinata a locali abitativi (residenza, uffici) il relativo pavimento dovrà essere posto su solaio o vespaio ventilato.

- L'altezza dei locali ad uso delle attività economiche, produttive e terziarie, non dovrà essere inferiore a ml. 2,70 per le attività preesistenti o per ampliamenti effettuati con interventi di riuso, mentre quella dei locali ad uso abitativo non potrà essere inferiore a ml. 2,40 in caso di interventi su edifici la cui categoria d'intervento escluda la possibilità di sopraelevazione; in caso di sottotetti, se l'altezza media non risulta di ml. 2,40, con minimo all'imposta di ml. 1,80, dovrà essere escluso l'uso abitabile continuo degli ambienti ed esso dovrà essere di servizio o accorpato ai piani sottostanti.

Per l'abitabilità a carattere residenziale, dovrà inoltre essere verificato un rapporto tra superficie finestrata e superficie del vano pari ad almeno 1/8; è consentito un rapporto inferiore per gli ambienti su strada, qualora si tratti di categorie B

**ART. 36 - Zona BI - Residenziale di completamento**

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e di ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purchè non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ed in ogni caso in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito.

Si prescrivono le seguenti norme:

- *Tipologia edilizia*: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto.
- *Densità edilizia*: non deve superare 1,2 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- *Numero dei piani abitabili*: non deve essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra.
- *Altezza del fabbricato*: non può superare i ml. 10.50.
- *Percentuale area coperta*: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria.
- *Distanza dai confini di proprietà*: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

- *Distanza dal ciglio della strada*: non può essere inferiore a :
  - a ) ml. 5,00 per strade con larghezza inferiore a ml. 7,00 ;
  - b ) ml. 7,50 per strade con larghezza inferiore da ml. 7,00 a ml. 15,00 ;
  - c ) ml. 10,00 per strade con larghezza superiore a ml. 15,00 salvo allieamenti richiesti dal responsabile dell'area tecnica.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all' altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade.

- *Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica*: non può essere inferiore a 10,00 ml.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, e' ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità ,in osservanza dell' Art.9 punto 2 del D.M. 02.04.1968, n.1444, e' possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall' Art. 2, secondo comma della Legge 24.03.1989 n.122.

Minore distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 L.R. n.61 del 27.06.1985.

#### *ART. 37 - Zona C2 - Zona di Piano di Lottizzazione approvato convenzionato*

Entro tali zone, contraddistinte nelle aree di P.R.G. con limite specifico, rimangono valide le norme tecniche del precedente P.R.G. di riferimento nella loro elaborazione, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards.

Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.R.G. e quelle di P.L. convenzionati, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio, già perfezionato nelle approvazioni.

#### *ART. 38 - Zona C3 - Semiestensiva di progetto (nuova lottizzazione)*

Tali zone sono destinate esclusivamente alla costruzione di abitazioni. Solo come integrazione alla residenza sono consentiti i negozi, gli uffici, i locali per lo spettacolo e il ritrovo, gli alberghi e i ristoranti, i servizi pubblici ad integrazione di quelle previste nelle Zone F, i locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose, le attività artigianali di servizio, purchè non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Non sono consentite tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi e maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Sono inoltre escluse tutte quelle attività ricettive, artigianali, commerciali e di servizio che, a giudizio del Sindaco, e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale di zona.

Si prescrivono le seguenti norme:

- *Tipologia edilizia*: gli edifici saranno del tipo isolato, binato, a schiera, a blocco, in linea o composto.
- *Densità territoriale*: non deve superare 1,0 mc/mq. riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione del piano attuativo, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste dal P.R.G.
- *Numero dei piani abitabili*: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili fuori terra.
- *Altezza dei fabbricati*: non potrà superare i ml. 10,00.
- *Percentuale area coperta*: la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% per le case a schiera e al 30% per le altre tipologie edilizie.
- *Distanza dai confini di proprietà*: non può essere inferiore a ml. 5,00 ed e' obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera e binate.
- *Distanza dal ciglio della strada*: non può essere inferiore a :
  - a ) ml. 5,00 per strade con larghezza inferiore a ml. 7,00 ;
  - b ) ml. 7,50 per strade con larghezza inferiore da ml. 7,00 a ml. 15,00 ;
  - c ) ml. 10,00 per strade con larghezza superiore a ml.15,00 salvo allieamenti richiesti dal responsabile dell'area tecnica.
- *Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica*: non può essere inferiore a ml. 10,00.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

L'area deve essere sottoposta a piano attuativo; il piano dovrà contenere, tra l'altro, la delimitazione degli ambiti territoriali e dei comparti all'interno delle zone residenziali, e potrà essere attuato anche mediante stralci successivi, nella logica prosecuzione dell' area esistente.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse nel caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'Art.23 Legge Regionale n.61 del 27.06.1985.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.

**ART. 39 - Zona con Piano di Lottizzazione approvato con delibera di C.C. n° 32 del 17.04.2003**

Entro tali zone, contraddistinte nelle aree di P.R.G. con limite specifico, rimangono valide le norme tecniche del precedente P.R.G. di riferimento nella loro elaborazione, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards.

Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.R.G. e quelle di P.L. convenzionati, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio, già perfezionato nelle approvazioni.

*ART. 40 - D1 - Zona per insediamenti produttivi con P.di Lottizzazione approvato*

Entro tale zona rimangono valide le norme di riferimento precedenti al P.R.G., al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards, trattandosi di P.di L. elaborato sulla base del R.E. e già approvato dal Consiglio Comunale.

Per tale piano si rende necessario l'eventuale adeguamento degli standards urbanistici previsti dalla L.R. 61/85

*ART. 41 - D2- Zona Artigianale-Commerciale-Direzionale esistente*

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di carattere produttivo artigianale e/o commerciale-direzionale e di vendita, con esclusione tassativa delle industrie nocive.

Le aree, se necessario, saranno dotate di impianti disinquinanti per non dar luogo a disturbi pregiudizievoli per le esistenti aree residenziali limitrofe.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno superare i mc. 600 per unità produttiva.

Dovranno comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di dette zone, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante e insalubre.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standards così come previsto dalla L.R. 27.06.1985 n° 61.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto; qualora l'area risulti interessata da previsioni di P.R.G. (strade di distribuzione interna, parcheggi, ecc) potrà essere stipulata una convenzione con l'Am/ne comunale, nella quale il richiedente la concessione edilizia si impegna a realizzare le previsioni del P.R.G.

Alle domande del permesso di costruire conseguenti alla approvazione e all'attuazione del piano attuativo, si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro non pericolosità; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono oltre prescritte le seguenti norme:

- *Percentuale area coperta*: non potrà superare il 50% della superficie del lotto, compresi i parcheggi primari agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati.

- *Altezza massima* : non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.
- *Distanza dai confini di proprietà* : non potrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno 10,00 ml. ca fabbricati preesistenti .
- *Distanza dal ciglio della strada* : non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00 ; qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G.
- *Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica* : non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.R.G. e quelle del P. di L. approvato, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio.

#### **ART. 42 - Zona artigianale - commerciale e industriale di progetto - D3 -**

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale e di vendita , con esclusione tassativa delle industrie nocive.

Le aree, se necessario, saranno dotate di impianti disinquinanti per non dar luogo a disturbi pregiudizievoli per le esistenti aree residenziali limitrofe.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario ; essi non potranno superare i mc. 600 per unità produttiva.

Dovranno comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Entro il limite di dette zone, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante e insalubre.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standards così come previsto dalla L.R. 27.06.1985 n° 61.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto; qualora l'area risulti interessata da previsioni di P.R.G. ( strade di distribuzione interna, parcheggi, ecc) potrà essere stipulata una convenzione con l'Am/ne comunale , nella quale il richiedente la concessione edilizia si impegna a realizzare le previsioni del P.R.G.

Alle domande di Concessione Edilizia conseguenti alla approvazione e all'attuazione del piano attuativo, si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro non pericolosità; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono oltre prescritte le seguenti norme:

- *Percentuale area coperta*: non potrà superare il 50% della superficie del lotto, compresi i parcheggi primari agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati.
- *Altezza massima*: non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.
- *Distanza dai confini di proprietà*: non potrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno 10,00 ml. da fabbricati preesistenti.
- *Distanza dal ciglio della strada*: non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00; qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G.
- *Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica*: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Per eventuali discordanze rilevabili tra le planimetrie di P.R.G. e quelle del P. di L. approvato, sarà data la prevalenza a queste ultime, relative a strumento attuativo di dettaglio.

#### *ART. 43 - Zona D4 Zona turistica e attracco fluviale*

La zona di cui al titolo è prevista dove le particolari caratteristiche delle arginature e dei fondali consentono la presenza di un approdo per natanti fluviali da diporto.

Le richieste di Denuncia di Inizio Attività per la formazione delle opere dovranno essere accompagnate da nulla osta dagli uffici Operativi del Magistrato per il Po.

Potrà essere consentita la formazione di un deposito carburante per il rifornimento delle imbarcazioni purché siano garantite le relative norme di sicurezza e gli impianti siano espressamente autorizzati, oltre che dal Magistrato del Po, anche dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, che, con l'ultimazione dei lavori, dovrà dichiararne la conformità con uno specifico collaudo.

Potrà essere consentita la realizzazione di un punto ristoro finalizzato alle attività di diporto.

Al momento del ritiro del permesso a costruire dovrà essere sottoscritto dai richiedenti uno specifico impegno, regolarmente registrato e trascritto, che garantisca la rimozione di qualsiasi momento degli impianti e/o edifici ( galleggianti e fissi ) a proprie cure e spese.

Tale richiesta, finalizzata alla eventuale attuazione di lavori pubblici o alla salvaguardia della pubblica incolumità, potrà essere fatta sia dall'Amministrazione Comunale di Guarda Veneta che dal Magistrato del Po di Rovigo.

#### *ART. 44 - Zona D5 - Agroindustriale, conservazione prodotti*

L'edificazione si attua per intervento diretto, purché esistano le opere di urbanizzazione di base.

- *Destinazione* : è consentita l'edificazione di impianti specialia servizio dell'agricoltura, quali strutture di contenimento dei prodotti vitivoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ad uffici necessarie e compatibili con l'attività produttiva, purchè il volume edilizio si componga armonicamente con quello destinato all'attività produttiva e non sia superiore a 1/4 di quello totale, con un massimo di 600 mc. a destinazione residenziale per complesso produttivo .

Per tutti gli interventi deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquidi o letami; dovrà essere preventivamente approvato dall'Ufficiale Sanitario il sistema di depurazione o di smaltimento proposto, per evitare qualsiasi fenomeno d'inquinamento.

In particolare si richiamano le specifiche nell'art. 9 della L.R. n° 24/85 del 5.3.85

- *Lotto minimo* : non dovrà avere superficie inferiore a 10.000 mq. ;

- *Rapporto massimo di copertura* : 50% della superficie.

- *Altezza massima* : 10,00 mt. esclusi i volumi tecnici, che non dovranno in ogni caso coprire oltre il 10% della superficie totale;

- *Distanza minima dai confini* : pari all'altezza bdelm fabbricato ed in ogni caso non inferiore a ml. 10,00.

- *Distanza minima dai confini o corpi di fabbrica* : ml.10,00

- *Distanza minima dalle strade* : non potrà essere inferiore a :

- ml.7,50 per strade con larghezza inferiore a ml.7,00 ;

- ml. 10,00 per strade con larghezza da ml. 7,00 ;

dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del P.R.G.

- *Distanze dalle zone territoriali A, B, C, F* : i fabbricati inerenti alla conservazione dei prodotti dovranno distare 200 ml. dalle zone suddette.

#### *ART. 45 Zona D6 - Agroindustriale allevamenti*

L'edificazione si attua per intervento diretto, purché esistano le opere di urbanizzazione di base.

- *Destinazione* : è consentita l'edificazione per attività insalubri di 1° classe..

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ad uffici necessarie e compatibili con l'attività agroindustriale , purchè il volume edilizio non sia superiore a 1/4 di quello totale, con un massimo di 600 mc. a destinazione residenziale per complesso produttivo .

Per tutti gli interventi deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquidi o letami; dovrà essere preventivamente approvato dall'Ufficiale Sanitario il sistema di depurazione o di smaltimento proposto, per evitare qualsiasi fenomeno d'inquinamento.

In particolare si richiamano le specifiche nell'art. 9 della L.R. n° 24/85 del 5.3.85

- *Lotto minimo* : non dovrà avere superficie inferiore a 10.000 mq. ;

- *Rapporto massimo di copertura* : 40% della superficie.

- *Altezza massima* : 10,00 mt. esclusi i volumi tecnici.

- *Distanza minima dai confini* : non inferiore a ml. 10,00.

- *Distanza minima dai confini o corpi di fabbrica* : ml. 10,00 tra edifici di proprietà diverse; inferiore a ml. 10,00 purchè giustificata da precise esigenze tecniche di produzione per edifici dello stesso lotto.

I fabbricati compresi nella zona di rispetto, attualmente non abitabili, sono soggetti a vincolo ai sensi della L.R. n° 24/85

Distanze dalle zone territoriali A, B, C, F : i fabbricati inerenti agli allevamenti dovranno distare dalle zone suddette :

500 ml. se trattasi di allevamento suinicolo ;

300 ml. se trattasi di allevamento avicunicolo

200 ml. se trattasi di allevamento bovino.

#### *ART. 46 Zona D7- Deposito attrezzature consorziali*

L'edificazione si attua per intervento diretto, purchè esistano le opere di urbanizzazione di base.

- *Destinazione* : è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici per il deposito di attrezzature del consorzio di bonifica, compresi gli uffici, i magazzini, le autorimesse, nonché gli alloggi del personale di custodia.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia non potranno avere superficie utile lorda destinata al deposito e comunque non potranno superare i 600 mc.; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i magazzini e possibilmente in aderenza ad essi

Entro il limite di tale zona è vietato il deposito di materiale maleodoranti o inquinanti. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde ed a parcheggio. E' ammesso un unico accesso dalla strada Eridania.

- *Superficie minima del lotto* : non dovrà avere superficie inferiore a 1.500 mq. ;

- *Percentuale area coperta* : non potrà superare il 50% della superficie del lotto, compreso il verde e i parcheggi. Le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria..

- *Altezza massima* : non potrà essere inferiore a 8,00 mt. esclusi i volumi tecnici.

- *Distanza minima dai confini di proprietà* : non potrà essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 ml.

Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di 10,00 ml.

## *ZONE AGRICOLE*

### *ART. 47 - Zona E - Zona Agricola*

La zona agricola del Comune di Guarda Veneta è suddivisa in tre distinte sottozone classificate, a norma delle L.R. n° 24 del 05.03.1985 in E2, E3 e E4 ed individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale .

All'interno di queste sottozone, qualora non diversamente specificato, sono consentiti i seguenti interventi :

- *a* - la costruzione di abitazioni, ai sensi dell'art.3 della L.R. n.24 del 1985;
- *b* - la costruzione di annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli, ai sensi dell'art. 6 della predetta L.R. n.24 del 1985 ;
- *c* - il restauro e l'ampliamento di costruzioni preesistenti, ai sensi degli art. 4, 5 e 7 della stessa L.R.n.24 ;
- *d* - la costruzione, il restauro e l'ampliamento di tutti gli altri edifici funzionali a :
  - *aziende agricole;*
  - *allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura, sia aziendali che industriali ;*
  - *insediamenti agrituristici ;*
  - *impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.*

L'individuazione ai fini edificatori della qualità colturale dei terreni è quella risultante dalla certificazione dell' I.P.A. Detta certificazione deve essere presentata all'atto della richiesta del permesso di costruire e deve essere riferita ad almeno un anno prima della richiesta medesima, fatte salve le modifiche alle qualità delle colture introdotte nel fondo rustico in data successiva, in conseguenza della programmazione agricola regionale attuata mediante piani zonali .

Qualora lo stato delle colture, riferite un anno prima della richiesta del permesso a costruire sia difforme da quello censito dall' I.P.A., rimane applicabile quanto previsto al penultimo comma dell'art.3 della L.R.n.24 del 1985.

Allo scopo di mantenere e migliorare le caratteristiche agricolo-paesistiche dell'ambiente, la domanda per il permesso a costruire deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte ( giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, etc.) nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree, sia quelle previste.

Tali aree devono avere i requisiti qualitativi e dimensionali descritti nei successivi punti 4, 6 e 8 .Fatto salvo quanto sopra detto, i materiali utilizzati per la realizzazione delle opere di cui al precedente comma devono essere rispondenti a quanto stabilito nei precedenti artt.8 e 9.

#### *punto 1 - Interventi sugli edifici esistenti*

Per le costruzioni esistenti, salvo quanto puntualmente previsto a mezzo scheda e tavola specifica per gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 e di cui agli articoli successivi, sono generalmente ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione;
- demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- ampliamento fino ad un volume massimo compreso l'esistente di mc.800 (elevato a mc. 1.200 per gli usi agrituristici assoggettando il volume eccedente gli 800 mc. a vincolo decennale d'uso per attività agrituristica) per le residenze stabilmente abitate da almeno sette anni dall'entrata in vigore della L. R. n. 24/1985; l'edificio così ampliato potrà essere suddiviso in due alloggi per la stessa unità familiare.

Si precisa che la definizione del concetto di casa "stabilmente abitata" può essere ricondotta a quanto espresso nella Circolare della Regione Veneto n° 81 del 05.12.1979 che recita:

"Il legislatore regionale non ha inteso contrapporre alla "casa stabilmente abitata" l'immobile abbandonato, altrimenti avrebbe usato solamente la dizione "casa abitata" o "casa abitabile". Pertanto, anche se sono in corso di regolare fornitura i servizi di acqua, luce, gas, anche se vengono pagate regolarmente le imposte, non significa che la casa sia stabilmente abitata, in quanto il proprietario può dimorarvi in via transitoria. E' necessaria invece una stabilità duratura, anche se non perpetua e continua, tale da evidenziare la volontà del proprietario di fissarvi la propria residenza."

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio da ampliare sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

Ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'IPA, che rilascerà l'attestazione che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo.

Per gli edifici esistenti in fregio alle strade e alle zone umide, vincolate come inedificabili dal P.R.G.:

- la demolizione e ricostruzione è consentita in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della L.R. 24/85 nel rispetto delle norme sulla distanza dai confini e tra i fabbricati ed inoltre il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio con le possibilità di ampliamento fino a mc. 800,
- gli ampliamenti saranno autorizzati (fino ad un massimo di mc. 800) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte che dà origine al vincolo.

Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che il nuovo edificio considerato nella sua globalità risulti coerente nelle sue parti ed organicamente definito.

Le coperture degli ampliamenti devono rispettare le caratteristiche ed i materiali dell'edificio di riferimento, fatti salvi i casi di comprovato impegno e qualità architettonica.

In tutti gli interventi si devono adottare soluzioni tipologiche e formali coerenti con le caratteristiche tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e nel rispetto dei materiali tradizionalmente impiegati nell'edilizia rurale, in conformità quindi con quanto contemplato nell'art. 16 delle presenti norme.

Le abitazioni esistenti in zona agricola estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione determinata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85.

Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del commissionario per le nuove costruzioni, secondo quanto previsto all'art. 8 della L. R. n. 24/85.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

L'Ufficio Tecnico Comunale tiene un registro fondiario sul quale sono annotati i dati catastali dei terreni vincolati ed una planimetria su cui risultino tali aree vincolate a edifici costruiti nel territorio del Comune di Guarda Veneta ed in quello dei Comuni vicini qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più Comuni.

L'ampliamento degli annessi rustici è in ogni caso assimilato alla costruzioni e ex novo e soggetto pertanto alle prescrizioni di cui all'art. 6 della L.R. n. 21/85.

#### *punto 2 - Interventi di nuova costruzione residenziale*

L'edificazione di residenze rurali è concessa alle seguenti condizioni:

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo (singolo o associato) e degli addetti all'azienda (coadiuvanti e/o dipendenti della stessa);
- 2) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo come definito dall'art. 2 della L.R. n. 24/85;
- 3) che sia istituito un vincolo di destinazione d'uso del fabbricato, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- 4) che il fondo rustico, costituito dall'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda ed inscrivibile, sia pur parzialmente, in un cerchio di 4.000 m. di diametro, ovvero collegati tra loro con un nesso funzionale tecnico-economico sulla base di un piano di sviluppo aziendale approvato ai sensi della L.R. n. 88/80, presenti, in rapporto alle qualità delle singole colture, le superfici minime di cui all'art. 3 punto 3 della L.R. n. 24/85.

All'atto del rilascio del permesso a costruire sul fondo di pertinenza di cui al precedente comma deve essere istituito, a cura del concessionario, un vincolo di "non edificazione" trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. L'Ufficio Tecnico Comunale annoterà in vincolo sul registro fondiario e sulla planimetria come precedentemente descritti nel presente articolo.

Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive delle nuove edificazioni devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale in conformità quindi con quanto contemplato nell'art. 16 delle presenti norme.

In occasione di insediamenti abitativi, qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico intensivo, si ritiene necessario di imporre, ai soli fini igienico sanitari, il rispetto delle distanze previste dal DGR 22.12.1989 n° 7949.

### *punto 3 - Modalità di ampliamento degli edifici*

Limitatamente agli edifici soggetti alle categorie di intervento censiti ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 5 marzo 1985, n.24, ove indicato, l'ampliamento può avvenire secondo le modalità di seguito descritte:

#### *3a - Edifici in linea con tetto a due falde*

- 1) In senso longitudinale è consentito proseguendo lo schema strutturale e stereometrico dell'edificio da ampliarsi e secondo misure multiple del modulo costruttivo di base;
- 2) In senso trasversale l'ampliamento è consentito a mezzo di corpi aggiunti in posizione retrostante al fronte principale; detti corpi saranno coperti da tetti a falda unica, in proseguimento o a quota più bassa, ma in ogni caso con la medesima pendenza del tetto originario.

#### *3b - Edifici a blocco con tetti a quattro falde*

- 1) In senso longitudinale l'ampliamento è consentito:
  - con uno o due corpi laterali, di altezza ridotta e coperti da tetto a due o tre falde;
  - con uno o due elementi aggiunti della stessa altezza del corpo principale, coperti con tetto a tre falde in diretta prosecuzione dell'esistente.
- 2) In senso trasversale l'ampliamento è consentito a mezzo di corpo o di corpi aggiunti alle fronti principali coperti con tetto a una falda avente la stessa pendenza dell'esistente o con tetto a tre falde se l'ampliamento è ragionevolmente centralizzato rispetto al corpo principale.

### *punto 4 - Adeguamento dei vani abitabili*

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70, anche se comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a ml.7,50, è sempre consentito e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini.

### *punto 5 - Annessi rustici*

La costruzione di annessi rustici, di cui al punto e) dell'art. 2 della L.R. n. 24/85, è ammessa solo per l'imprenditore agricolo e nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico solo nel caso quest'ultimo sia superiore ai 10.000 mq..

Tali limiti possono essere superati solo se l'annesso rustico è riconosciuto necessario all'interno di un piano aziendale conforme ad un piano zonale agricolo, o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Regionale per l'agricoltura ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 24/85;

E' obbligatorio recuperare gli annessi rustici esistenti prima di ottenerne la concessione per ampliamenti e nuove costruzioni.

Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive devono essere in armonia , per quanto compatibile con la diversa destinazione d'uso, con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

Il rilascio del permesso a costruire per la costruzione degli annessi rustici è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

#### *punto 6 - Allevamenti zootecnici*

Gli allevamenti zootecnici sono distinti sia ai sensi della L. R.n. 24/85, che ai sensi della D.G.R. n. 7949/89.

Ai sensi della L. R.n. 24/85 gli allevamenti sono classificati in due categorie: gli allevamenti non intensivi e quelli intensivi.

I fabbricati ad uso allevamento non intensivo sono degli annessi rustici e quindi possono essere realizzati nel rispetto dei rapporto di copertura, previsto per gli stessi annessi rustici, mentre i fabbricati per allevamenti intensivi devono rispettare quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 24/85 e precisamente: "... avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%... "

Gli allevamenti sono inoltre classificati e ciò per il rispetto delle distanze da mantenere nella loro edificazione, in insediamenti civili e insediamenti produttivi, ai sensi della D.G.R. 7949/89.

Un allevamento zootecnico è un insediamento civile quando si verificano le condizioni enunciate di seguito:

- il peso vivo animale, per ettaro di superficie aziendale, è inferiore ai 40 quintali;
- le dimensioni assolute dell'allevamento sono inferiori agli equivalenti in peso di 150 U.C.G.B. (unità di capo grosso bovino);
- le dimensioni assolute, e ciò a prescindere dal peso vivo animale per unità di superficie aziendale, sono inferiori a 75 U.C.G.B. (unità di capo grosso bovino) o di 200 U.C.G.S. (unità di capo grosso suino).

Quando le condizioni sopra riportate non si verificano, l'allevamento è un insediamento produttivo e devono essere rispettate le distanze previste dalla D.G.R. 7949/89 e sue eventuali modifiche o integrazioni.

Tutti gli allevamenti di animali ed i relativi manufatti per l'eventuale stoccaggio delle deiezioni animali, che non rientrano nel campo di applicazione della D.G.R. 7949/89 compresi gli allevamenti di animali d'affezione e/o da cortile che producono, per le loro peculiari caratteristiche, in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti dovranno sorgere rispettando le seguenti distanze:

- ml. 70 dalle zone A, B, C, F
- ml. 50 dalle residenze civili concentrate;
- ml. 50 dalle residenze civili sparse diverse da quella del conduttore;
- ml. 20 dalla residenza del conduttore,
- ml. 20 dalle strade;
- ml. 10 da pozzi di approvvigionamento idrico ad uso non pubblico;
- ml. 10 da corsi d'acqua.

Nelle zone di rispetto delimitate ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 236/88, non possono essere insediati nuovi allevamenti.

*punto 7 - Allevamenti zootecnici di tipo intensivo e/o industriale*

Fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole sottozone è ammessa la costruzione di allevamenti zootecnici di tipo industriale, di cui al comma g) dell'art.2 della L.R. 05.03.1985, n.24, ovvero di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati in forma industriale, non collegati con un nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, qualora siano rispettate le indicazioni dell'art.6 della stessa Legge e le seguenti ulteriori prescrizioni:

- la superficie fondiaria minima del lotto di pertinenza non può essere inferiore a 10.000 mq.;
- il lotto deve costituire un'unica forma geometrica;
- l'indice di utilizzazione fondiaria non può essere superiore a 0,2 mq/mq.;
- l'altezza massima degli edifici non può superare ml.8,00, esclusi i volumi tecnici. Possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze produttive;
- le distanze minime, di cui al comma 3 dell'art.6 della L.R. 05.03.1985, n. 24, devono essere osservate anche rispetto alle zone E3 e E4 e secondo il DGR 7949 del 22.12.89.

I manufatti di pertinenza di allevamenti zootecnici devono essere circondati da filari o piantate delle essenze autoctone di cui al successivo punto 12 .

*punto 8 - Attività commerciali e similari connesse all'attività agricola*

Nelle Zone E3, nella fase del recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammesse anche funzioni diverse dalla residenza o dalle funzioni connesse all'attività agricola .

Per attuare tali trasformazione devono essere predisposti Piani di Recupero di cui all'art.15 della L.R. 27.06.1985,n.61, e devono essere realizzati gli standard previsti dal D.M.02. 04.1968,n.1444, e dalla L.R. 27.06.1985, n.61 .

*punto 9 - Serre*

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti previsti all'art. 6 della L.R. 24/85.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura dei 50% del fondo di proprietà o di disponibilità se no ammesse nei limiti di un rapporto di copertura dei 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497, senza le limitazioni riguardanti gli annessi rustici di cui all'art. 6 L.R. 24/85.

*punto 10 - Nuove strade e nuovi accessi*

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri). Qualora questo non sia possibile devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

Se, a fini ornamentali o per garantire un più corretto inserimento ambientale, lungo tali strade sia richiesta o venga prevista una alberatura, questa deve essere costituita da piante arboree di cui al successivo punto 13.

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità connesse a una più razionale organizzazione del fondo rustico e nel rispetto della legislazione statale vigente per l'apertura di nuovi passi.

*punto 11 - Indici parametrici*

Altezza massima degli edifici: non può superare ml.8,50, salvo casi di costruzioni particolari e speciali quali silos, serbatoi idrici, ecc. Sono ammesse altezze superiori nel caso di adeguamento all'altezza di edifici contermini in aderenza e nel caso di nuovi edifici, isolati o non, di comprovato impegno e qualità architettonica.

- *Distacco per gli edifici*: non può essere inferiore a 10 ml. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968 n.1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.6,00 tra i fabbricati con pareti finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

- *Distacco dai confini* : non può essere inferiore a ml.5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

- *Distacco delle strade pubbliche*: quello conseguente all'applicazione dell'art.4 del D.M. 01.04.1968 n.1404 con un minimo inderogabile di ml.20,00 per la sottozona E2 e ml.5,00 per le altre sottozone (E3 e E4). L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

- *Distacco degli allevamenti aziendali dagli edifici residenziali e di proprietà* : non può essere inferiore a ml.10,00. Tale distacco può essere ridotto a ml. 5,00 se tra la residenza e la stalla è interposto un corpo di fabbrica o comunque un volume non abitato.

- *Distacco degli allevamenti zootecnici industriali dagli edifici residenziali, dagli annessi rustici e dai confini di proprietà* : fatto salvo quanto specificato nella normativa delle singole sottozone, valgono le prescrizioni di cui all'Art.6 della L.R.05.03.1985, n.24, ovvero: i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 ml. dai confini di proprietà.

Detti fabbricati debbono distare altresì 500 ml. se trattasi di allevamenti per suini, 300 ml. per avicunicoli e 200 ml. per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C, e F.

I fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi devono inoltre distare almeno 500 ml. dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

*punto 12 - Destinazioni d'uso degli edifici di carattere monumentale, o di valore storico-ambientale, vincolati ai sensi dell'art.10 della L.R. 05.03.1985, n.24.*

Per gli edifici, di cui al presente punto, individuati nella cartografia di piano e descritti nelle apposite schede, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *residenza*;
- b) *attività agrituristiche* (con ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, ecc.);
- c) *insediamenti sportivi*: sportings clubs relazionati a impianti e ad attività che siano compatibili con i caratteri paesistici del luogo;
- d) *artigianato di servizio rapportato alle attività agricole* (officine meccaniche per mezzi agricoli);
- e) *ateliers d'artigianato* (restauro di oggetti d'uso, di mobili, ecc), laboratori per la produzione di ceramiche, vetri e ferri artistici;
- f) *attrezzature pubbliche e servizi sociali* (sedi o dipendenze di istituti per anziani e disabili, sedi di organizzazioni o di clubs sportivi e giovanili).

*punto 13 - Piante arboree e arbustive da utilizzare nella piantumazione delle aree di pertinenza degli edifici residenziali, degli allevamenti zootecnici (aziendali o industriali), degli annessi turistici, degli insediamenti di tipo industriale, delle zone denominate di "verde ambientale", nella creazione di barriere frangivento, lungo le strade vicinali e di accesso ai fondi rustici.*

Al fine di salvaguardare alcune costanti paesistiche e vegetazioni del territorio polesano, in relazione a quanto specificato nei precedenti punti del presente articolo e al precedente Art.12, si prescrive l'uso delle seguenti piante arboree e arbustive che devono essere messe a dimora nel numero e con le modalità definite per i singoli casi:

- *Acer campestre* (Acero campestre);
- *Acer carpiniifolium* (Acero a foglia di carpino);
- *Acer opalus* (Acero opalo);

- *Acer platanoides* (Acero riccio);
- *Acer saccharinum* (Acero argenteo);
- *Aesculus flava* (Ippocastano);
- *Alnus incanta* (Ontano);
- *Alnus cordata* (Ontano);
- *Alnus glutinosa* (Ontano);
- *Carpinus betulus* (Carpino comune);
- *Celtis australis* (Bagolaro);
- *Cercis siliquastrum* (Albero di guida);
- *Corylus avellana* (Nocciolo);
- *Cornus sanguinea* (Corniolo);
- *Cornus florida* (Corniolo da fiore);
- *Cornus mas* (Corniolo);
- *Crataegus oxiacanta* (Biancospino in varietà da fiore);
- *Crataegus monogyna* (Biancospino comune);
- *Fraxinus excelsior* (Frassino a foglie semplici);
- *Fraxinus ornus* (Frassino della manna);
- *Ilex aquifolium* (cv. diverse - Agrifoglio);
- *Juglans regia* (Noce);
- *Morus nigra* (Gelso nero comune);
- *Morus alba* (Gelso bianco);
- *Populus nigra pyramidalis* (Pioppo nero);
- *Prunus spinosa* (Prugnolo);
- *Prunus cerasos* (Ciliegio);
- *Quercus robur* (Farnia);
- *Quercus pubescens* (Roverella);
- *Salix alba* (Salice bianco);
- *Salix cinerea* (Salicone);
- *Salix purpurea* (Salice rosso);
- *Salix babilonica* (Salice piangente);
- *Sambucus nigra* (Sambuco);
- *Sorbus domestica* (Sorbo comune);
- *Sorbus aucuparia* (Sorbo degli uccellatori);
- *Syringa vulgaris* (Lilla');
- *Tilia europea* (Tiglio europeo);
- *Tilia tormentosa* (Tiglio sericeo);
- *Tilia platiphillos* (Tiglio nostrano);
- *Tilia cordata* (Tiglio selvatico).

Essenze diverse possono aggiungersi a quanto previsto dalle presenti Norme Tecniche per una quantità non superiore al 20% del totale delle piante arboree e arbustive messe a dimora.

**ART. 48 - Sottozona E2 - Zona agricola normale**

Sono definite come tali quelle aree che possiedono requisiti da renderle di primaria importanza per la produzione agricola, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Gli interventi di seguito descritti devono essere compresi all'interno degli aggregati abitativi di cui al comma h) dell'art. 2 della L.R.05.03.1985, n.24, ovvero del complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100 (cento).

Qualora questa possibilità non sussista, gli interventi devono avvenire all'interno di ambiti opportuni, in prossimità delle sottozone E3, E4, o dei collegamenti viari di servizio esistenti, garantendo la massima tutela del territorio e del paesaggio agrario.

Per quanto attiene alle nuove case di abitazione, qualora la ditta richiedente la concessione edilizia ne risulti proprietaria, è d'obbligo l'utilizzazione di lotti eventualmente compresi nelle sottozone E3, E4, prossime all'aggregato abitativo e adiacenti alle sottozone E2 di proprietà.

Fatto salvo quanto stabilito negli articoli precedenti delle zone agricole, in questa sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) In tale zona si conferma la validità delle norme per l'edificazione espresse dalla Legge regionale 24.7.85 con esclusione dell'art. 5 concernente l'edificabilità nelle aree con preesistenze.
- b) Gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
- c) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.), avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale,
- d) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- e) dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
- f) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- g) la realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.
- h) nel recupero del patrimonio edilizio esistente non più funzionale alle esigenze produttive agricole, sono ammesse funzioni diverse solo nei casi disciplinati dai Piani Commerciali e dai Piani dei Pubblici esercizi.

In tali casi dovranno essere predisposti i Piani di recupero di cui all'Art. 15 della L.R. 27.06.1985 n° 61, comma I°) con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero.

Devono comunque essere realizzati gli standards minimi previsti dal D.M. 2.4. 1968 n° 1444 e dalla L.R. 27.06.1985 n° 61

- 1) *Residenza*. Fatto salvo quanto stabilito in precedenza, è consentita la costruzione di nuove case di abitazione nel rispetto degli artt.n.3 e 8 della L.R.05.03.1985, n.24.

Le nuove case di abitazione devono distare almeno ml. 50 dalle stalle con più di venti capi appartenenti ad altre aziende e ml.100 dagli allevamenti di tipo industriale di altre aziende.

- 2) *Annessi rustici e allevamenti zootecnici*. Fatto salvo quanto stabilito in precedenza, è ammessa la costruzione di nuovi annessi rustici di cui al punto e) dell'art.2 della L.R.05.03.1985, n.24, ovvero di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al punto g) dell'art.2 della sopra menzionata legge.

I limiti sopra definiti possono essere superati qualora sussistano le condizioni di cui al secondo comma dell'art.6 della L.R.05.03.1985, n.24.

#### **ART. 49 - Sottozona E3 - Zona agricola mista**

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

La zona presenta una accentuata aggregazione edilizia che ne esclude una univoca vocazione agricola.

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento o alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato.

Per le residenze e gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo, è consentito il cambiamento di destinazione d'uso per le seguenti attività :

- a) *residenza ;*
- b) *annessi alla residenza;*
- c) *attrezzature pubbliche e servizi sociali;*
- d) *agriturismo;*
- e) *attività commerciali ;*
- f) *artigianato di servizio vario, purchè non rumoroso, non inquinante e comunque compatibile con le caratteristiche ambientali.*

E' consentita l'integrale applicazione della L.R. 24/85.  
si richiamano i seguenti criteri:

- 1) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibile con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altometrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati
- 2) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;

- 3) la realizzazione degli annessi è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.

#### **ART. 50 - Sottozona E4 - Zona agricola a diffuso carattere insediativo**

La zona di cui al titolo risulta caratterizzata da una presenza insediativa costituitasi come aggregazione sociale riconosciuta che ne esclude una reale vocazione agricola.

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento e alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato oltrechè alla incentivazione dell'accorpamento della residenza agricola.

Sono confermate le eventuali attività economiche di servizio alla residenza preesistenti alla data dell'adozione della presente variante.

All'interno di tale sottozona non sono utilizzabili, ai fini edificatori, i lotti derivanti da frazionamenti avvenuti successivamente alla data di adozione del presente P.R.G. volti ad aumentare il numero dei lotti e dei fronte stradali.

Sono conseguentemente ammesse le funzioni già previste per le zone B.

Per i fabbricati residenziali esistenti di cui all'art. 4 della L.R. 24/85 è consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento, ai fini del recupero abitativo degli stessi, con possibilità di ricavare più unità immobiliari.

E' consentita l'integrale applicazione dell L.R. 24/85 e l'indice volumetrico è determinato dalla sommatoria dei seguenti parametri:

*1)* il raddoppio degli indici prescritti all'Art.3 della L.R.24/85, dislocate nell'ambito di tutto il territorio comunale , o nel raggio di km. 8 se nell'ambito di altri Comuni

Si richiamano i seguenti criteri:

*a)* gli interventi consentiti devono, di norma essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

*b)* gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti armonicamente definito.

*c)* gli interventi dal primo comma dell'art.4 della L.R. n. 24 del 1985, ovvero :

- per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, fatti salvi gli edifici di cui all'art.10. L.R. n.24 del 1985 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità ; per le residenze è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo compreso l'esistente, di mc.800.

In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve avvenire, utilizzando l'eventuale parte rustica contigua dell'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove cio' non sia possibile e' ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale della Agricoltura.

Le sopraelevazioni e gli impianti degli edifici esistenti sono consentiti purchè non ci sia avanzamento sul fronte stradale.

d) La costruzione di nuove case d'abitazione deve avvenire secondo la sommatoria dei seguenti parametri :

- d.1) il lotto minimo deve avere una superficie minima di mq. 600 con il limite massimo di 800 mc. per la tipologia unifamiliare e di 1.200 mc. per quella binata ;
- d.2) i lotti non devono essere interclusi e devono affacciarsi sulla pubblica via ;
- d.3) il rispetto integrale del precedente art.11, per quanto riguarda il vincolo della superficie fondiaria corrispondente ai volumi edilizi esistenti e da realizzare .
- d.4) per gli edifici esistenti e privi di annessi rustici con un volume esistente di 800 mc. possono essere ampliati con l'aggiunta massima di 150 mc.
- d.5) le nuove case d'abitazione possono sorgere anche in aderenza ad altre lungo il confine del lotto, purchè entrambe le unità edilizie dispongano di un lotto minimo di pertinenza di mq.600.
- d.6) la nuova edificazione in aderenza su edificio già esistente devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale pari alla maggiore tra quelle esistenti negli edifici contermini ed in ogni caso ad una distanza non inferiore a ml. 7,50 .

e) Gli ampliamenti delle attività artigianali e commerciali preesistenti fino ad un massimo del 20% dell'esistente, per adeguamenti commerciali e artigianali.

Si richiamano i seguenti criteri :

e1) l'altezza dei fabbricati non può superare i ml. 8,50, con esclusione i volumi tecnici, silos, serbatoi idrici, ecc.

2) la distanza dei confini di proprietà non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

3) la distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica non può essere inferiore a ml.10,00.

Se necessarie, le cabine elettriche, devono essere costruite con distacco minimo stradale di ml.5,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 6,00.

4) l'edificazione si attua con concessione diretta ed e' subordinata alla presenza delle principali opere di urbanizzazione.

5) distacco dalle strade pubbliche : quello conseguente all'applicazione dell'art.4 del D.M. 1.4.1968 n° 1404 con un minimo inderogabile di ml.20,00 per la sottozona E2. Per le sottozone E3 ed E4 la distanza dalle strade non può essere inferiore a ml. 5,00

## **ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE**

### **ART. 51 - Zona F - Zona per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale**

La zona di cui al titolo comprende tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale.

Queste aree sono generalmente di proprietà pubblica o possono essere preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

### **ART. 52 - Zona F1 - Istruzione**

La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento delle attrezzature per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, etc., oltre all'eventuale abitazione del custode.

Nell'ambito di questa zona sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto e applicando i seguenti indici :

- *Indice di fabbricabilità fondiaria*: 1,00 mc./mq.;
- *Superficie coperta*: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per le attrezzature di progetto;
- *Numero dei piani* : non potrà essere superiore a due oltre al piano terreno.
- *Altezza dei fabbricati*: non potrà essere superiore a ml.10,00.
- *Distacco tra i fabbricati*: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- *Distanza dai confini di proprietà*: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato e comunque a ml .5,00;
- *Distanza dal ciglio della strada* : non potrà essere inferiore a:  
ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00;  
a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.;
- a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00 .

### **ART. 53 - Zona F2 - Attrezzature di interesse comune**

La zona di cui al titolo è destinata alle attrezzature civiche, culturali, ricreative, agli uffici pubblici, alle attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ai pubblici servizi e ad altro a questi assimilabile quali municipio, cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale...

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- *Rapporto massimo di copertura*: non può essere superiore al 25% della superficie fondiaria

- *Altezza massima*: non può essere superiore a ml. 10,00 salvo esigenze particolari documentate, o campanili e i volumi tecnici.

- *Distanza minima dai confini*: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

- *Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica*: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di ml. 6,00.

Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M.2.4.1968 n.1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

- *Distanza minima dalle strade*: non può essere inferiore a :  
ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00;  
a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.;  
a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00 .

#### **ART 54 - Zone F3/A - F3/B - Area attrezzata a gioco e sport esistente e di progetto**

##### **A) F3/A VERDE PUBBLICO**

Entro i limiti di queste zone é vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per l'installazione di panchine e di piccole attrezzature di interesse collettivo quali: fontane, gabbie, chioschi, servizi igienici, etc. purché siano tali da non turbare la continuità dell'ambiente e rispettino i seguenti indici:

- *Indice di edificabilità fondiaria*: non deve superare 0,001 mc./mq., con in ogni caso un massimo di cubatura complessiva inferiore a mc.100;

- *L' altezza massima*: non deve superare in ogni caso i 4,00 ml.

-E' consentita la realizzazione di piccoli impianti o attrezzature sportive, purché non coperti.

##### **b) F3/B VERDE ATTREZZATO**

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport, ed al tempo libero, cioè agli impianti ricreativi o sportivi.

Il piano si attua per intervento diretto, secondo i seguenti indici:

- *Rapporto massimo di copertura*: non deve superare il 20% dell'area totale;
- *Altezza massima*: ml. 7,50, salvo diverse esigenze documentate;
- *Distanza dai confini* : ml. 10,00 per gli impianti coperti;
- *Distanze dalle strade*:

ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00;

a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.;

a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00

- *Parcheggi primari*: non possono essere inferiori al 20% dell'area di intervento.

La realizzazione del verde attrezzato potrà essere effettuato anche dai privati, nel qual caso dovrà essere predisposta idonea convenzione con l'Amministrazione Comunale per consentire e regolamentare la fruizione pubblica.

Per gli edifici residenziali esistenti in tali zone, alla data di approvazione del P.R.G., sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione.

#### **ART. 55 - Zone F4/A - F4/B - Parcheggi esistenti e di progetto**

I parcheggi pubblici della rete stradale sono riportati nelle tavole di piano.

I parcheggi privati hanno vincolo di destinazione e non sono conteggiati agli effetti della dotazione minima degli standards; nella progettazione delle lottizzazioni, devono essere inoltre reperite le aree necessarie per soddisfare i fabbisogni di parcheggi di urbanizzazione primaria, in misura di 3,5 mc. per abitante da insediare.

La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,5; quella dei parcheggi della zona artigianale non potrà essere inferiore a ml. 10,00, almeno per il 50% della superficie necessaria.

#### **ART. 56 - Zona F6 - Verde di rispetto e di tutela stradale e fluviale**

Nelle fasce di cui al titolo e' vietata ogni nuova costruzione. Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali, ai sensi dell'Art.7 della L.R. 05.03.1985, n.24, e degli edifici ad uso produttivo e commerciale ai sensi della L.R.12.01.1982, n.1.

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e fluviale sono computabili, ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Per tali interventi è necessario in ogni caso produrre un nullaosta degli Enti competenti preposti ( Genio Civile, A.N.A.S. , Provincia, etc. ) attestanti che gli interventi richiesti non contrastino con eventuali progetti esecutivi avviati.

E' sempre ammesso l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso conseguenti alle previsioni dei Piani di Commercio o dei Pubblici Esercizi.

In tali casi devono essere predisposti i Piani di Recupero, di cui all'Art.15 della L.R.27.06.85, n.61, e le zone nelle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero; devono in ogni caso essere realizzati gli standard minimi previsti dal D.M.02.04.1968, n.1444 e dalla L.R.27.06.1985, n.61.

1) *Rispetto stradale*: su queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazione di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.) impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di distribuzione elettrica.

La profondità delle fasce di rispetto da osservarsi nelle edificazioni sono rilevabili nelle planimetrie di P.R.G.

Il distacco da osservare per le zone agricole dovrà essere in conformità ai disposti del D.M. 01/04/1968, n° 1404.

2) *Rispetto fluviale*: su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente e della sistemazione idro-geologica dei terreni e la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

I distacchi che le nuove costruzioni devono rispettare, dal ciglio o comunque dall'unghia a campagna dell'ultima protezione arginale, sono i seguenti:

- ml. 300,00 dal Fiume Po;
- ml. 20,00 dai canali;
- ml. 5,00 dagli scoli.

#### **ART. 57 - Zona F7/A - F7/B - Viabilità esistente e di progetto**

La viabilità va divisa in: primaria, secondaria, di servizio e pedonale.

- A) *Per viabilità primaria*: si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno al centro urbano, ed in quanto tale può essere strada Provinciale o Statale; larghezza minima sede carrabile ml. 8,00.
- B) *Per viabilità secondaria*: si deve intendere quella che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti sia residenziali che industriali ed a tale scopo individuata nelle planimetrie di P.R.G.; larghezza minima sede carrabile per residenza: ml. 7,00.
- C) *Per viabilità di servizio*: si deve intendere quella che consente l'accesso ai singoli edifici o attrezzature; larghezza minima sede carrabile ml. 6,00.
- D) *Per viabilità pedonale*: si deve intendere quella che é preclusa alle automobili; larghezza minima ml. 2,00.

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa.

In fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto .

Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area, con punti fissi di linea e di livello, dovranno essere approvati con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere previste dal presente articolo sono soggette a concessione edilizia.

#### **ART. 58 - Percorsi ciclabili e pedonale di progetto**

##### ***Ciclabili***

Sono destinate per la circolazione ciclabile prevista sul territorio comunale, usufruendo anche dei vecchi percorsi ubicati nelle aree agricole per così meglio utilizzarli al fine di collegarsi armonicamente con il centro capoluogo - la campagna e le aree di interesse storico ambientale.

I percorsi si possono pertanto così individuare in :

- *nelle zone agricole* : recuperando le vecchie "capezagne" di campagna;
- *nelle aree residenziali* : attuandoli insieme alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione previste nelle zone C3 mediante convenzione tra la proprietà e l'Am/ne;
- *lungo le strade comunali o provinciali*: servono semplicemente come percorso di interscambio o di collegamento tra le varie zone, sia ambientali che agricole.

##### ***Pedonali***

E' individuata alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi pubblici per la circolazione dei pedoni.

I percorsi devono essere attuati in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale e devono essere adeguatamente alberati utilizzando le piante arboree e arbustive di cui al punto 13 del precedente Art.46.

Per i privati la concessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area destinata a percorso pedonale determina la possibilità di conteggiare la medesima a fini edificatori secondo gli indici della zona omogenea adiacente al percorso stesso, senza che questo determini particolari vincoli di distanza. In assenza della cessione, di cui al comma precedente, gli edifici devono sorgere a una distanza dal percorso pari alla loro altezza con un minimo di ml. 5,00.

#### **ART. 59 - Zona di rispetto delle attrezzature tecnologiche di interesse pubblico**

La zona di cui al titolo è vincolata all'insediamento delle attrezzature per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie, dei servizi comunali e di altri enti pubblici.

Al suo interno possono essere realizzati depuratori, torri piezometriche, cabine S.I.P. ed E.N.E.L., depositi non inquinanti o tossici, magazzini, officine, ecc.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- *Distanza dai confini di proprietà*: non può essere inferiore a ml. 5,00;
- *Altezza dei fabbricati*: non può superare i ml. 10,00;
- *Distanza tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica*: non può essere inferiore a ml. 10,00.

La Commissione Edilizia Comunale deve definire di volta in volta i vincoli stereometrici da rispettare in relazione alle esigenze di funzionalità delle singole attrezzature che devono essere insediate.

E' consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopraccitate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.

Sono richiamate in ogni caso le norme precisate all'articolo 74 L.R. 61/1985.

Eventuali deroghe possono essere consentite in presenza di comprovate necessità tecniche e funzionali dei singoli impianti e delle singole attrezzature.

#### **ART. 60 - Zone di rispetto stradale e fluviale**

Nelle fasce di cui al titolo è vietata ogni nuova costruzione. Queste zone sono, di norma, destinata all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali, ai sensi dell'Art.7 della L.R.05.03.1985, n.24, e degli edifici ad uso produttivo e commerciale ai sensi della L.R.12.01.1982, n.1.

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

E' sempre ammesso l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso conseguenti alle previsioni dei Piani di Commercio o dei Pubblici Esercizi.

In tali casi devono essere predisposti i Piani di Recupero, i cui all'Art.15 della L.R.27.06.1985, n.61, e le zone nelle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero; devono in ogni caso essere realizzati gli standard minimi previsti dal D.M. 02.04.1968, n.1444 e dalla L.R.27.06.1985, n.61.

Nelle diverse fasce di rispetto sono consentite le seguenti opere:

- 1) *Fasce di rispetto stradale*: in queste zone possono esservi: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio o delle strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione dei carburanti, cabine di trasformazione elettrica. La messa a dimora di nuove piante arboree deve avvenire ad una distanza non inferiore a ml. 10,00 dal ciglio della strada.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono specificate distintamente nelle varie zone omogenee.

Per le zone agricole vale quanto prescritto nel D.M. 01.04.1968, n.1.04.

- 2) *Rispetto fluviale*: in queste zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature, del verde esistente, alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idraulico.

I distacchi che le nuove costruzioni devono rispettare dal ciglio o comunque dall'unghia a campagna dell'ultima protezione arginale sono i seguenti:

- 2a ) m. 50 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili;
- 2b) m. 100 dal limite demaniale dei bacini naturali o artificiali e dalle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi, delle loro golene e canali;
- 2c) m. 300 per il fiume Po dal piede esterno degli argini maestri e m. 100 dal limite esterno della zona golenale.

**ART. 61 - Zona di rispetto del depuratore**

In questa zona e' vietata la edificazione di qualsiasi manufatto che non sia a stretto servizio dell'impianto di depurazione.

**ART. 62 - Zona di rispetto cimiteriale**

La zona di cui al titolo è vincolata al funzionamento e all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali.

In questa zona deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.

Nelle zone di cui al titolo e' vietato qualsiasi tipo di costruzione. Esse possono essere utilizzate esclusivamente per l'eventuale ampliamento delle strutture cimiteriali.

Sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nonché parcheggi a servizio del cimitero.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra é a titolo precario e non potranno superare 10 mq. di superficie coperta.

La distanza dai fabbricati dal perimetro cimiteriale non dovrà essere inferiore a :

50 ml. dai lati nord, sud, ovest;

100 ml. dal lato est per permettere eventuali ampliamenti.

**ART. 63 - Nuclei e/o edifici di cui all'art.10 della L.R. 24/85**

Per i nuclei e/o edifici individuati dal presente articolo, sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.

Interventi diversi sono ammessi esclusivamente previa presentazione di un Piano di Recupero di cui all'art.15 della L.R. 27.06.1985 n.61.

Al fine di permettere l'eventuale presentazione dei Piani di Recupero, le zone di cui al presente articolo sono da considerarsi degradate ai sensi dell'art.15 della L.R. 27.06.1985 n.61

Le funzioni ammissibili sono quelle previste per la zona agricola.

## VARIE

### ART. 64 - Stazioni di servizio

Le attrezzature di cui al presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio.

L'insediamento di queste attrezzature è consentito in tutte le zone omogenee, ad eccezione delle zone A.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- *Superficie del lotto*: non può essere inferiore a mq. 1000;
- *Indice di fabbricabilità fondiaria*: 0,7 mc./mq.;
- *Altezza dei fabbricati*: non può superare i ml. 7,00.

Ogni struttura e apparecchiatura, infissa nel suolo, deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale. La localizzazione dei distributori G.P.L. e metano è ammessa esclusivamente nelle zone produttive D e nelle aree di rispetto stradale al perimetro del centro edificato.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G., e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite, solo le opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

### ART. 65 - Costruzione interrata

Sono ammesse costruzioni interrata fino al piano di campagna, qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici fuori terra. Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso occupare le fasce di rispetto stradale.

### ART. 66 - Impianti sportivi privati

E' consentita la costruzione di impianti sportivi privati a servizio della residenza, dell'associazionismo sportivo, di attività commerciali e turistiche alberghiere, in tutte le zone omogenee ad esclusione delle zone per attrezzature e servizi pubblici di interesse generale.

Nelle zone residenziali gli impianti devono essere ricavati nell'area di stretta pertinenza del fabbricato principale.

Devono essere rispettate le distanze previste dalle singole zone.

Per gli interventi nelle aree non residenziali si prescrive inoltre quanto segue:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria*: 0,4 mc./mq.;
- *Altezza dei fabbricati*: non può superare i ml. 8,00, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;

- *Distacco dai confini e dai fabbricati*: ml. 10,00.

La costruzione degli impianti sportivi privati, nelle aree di completamento, si attua con intervento diretto ed è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

In tutte le altre zone è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

#### ART. 67 - Zona cimiteriale



La zona di cui al titolo è vincolata al funzionamento e all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali.

In questa zona deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.

Detta fascia di rispetto è vincolata in conformità al disposto dell' art. 338 della legge 1265/1934 e pertanto è vietato costruirvi nuovi edifici ed ampliare quelli preesistenti per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione e restauro. Su tali zone sono consentite soltanto piccole costruzioni a titolo precario per la vendita di fiori o oggetti per il culto nonché parcheggi a servizio del cimitero.

#### ART. 68 - Strade

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa. In fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto .

Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area, con punti fissi di linea e di livello, dovranno essere approvati con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere previste dal presente articolo sono soggette a concessione edilizia.

Le strade sono classificate come segue:

- Viabilità territoriale: ( strade provinciali - ferrovie )
- Viabilità Comunale.

La viabilità di carattere strettamente comunale, va divisa in : primaria, secondaria, di servizio e pedonale.

- *Per viabilità primaria* si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno al centro urbano ; larghezza minima sede carrabile: ml. 9,00.

- *Per viabilità secondaria* si deve intendere quella che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti sia residenziali che industriali; larghezza minima sede carrabile per residenza : ml. 7,00.

- *Per viabilità di servizio* si deve intendere quella che consente l'accesso ai singoli edifici o attrezzature; larghezza minima sede carrabile: ml. 6,00.

- *Per viabilità pedonale* si intende quella che è preclusa alle automobili; larghezza minima : ml. 2,00.

**ART. 69 - Coperture mobili**

Le coperture mobili, destinate a proteggere le attrezzature per lo svago, sport e la ricreazione, sono soggette ad autorizzazione.

**ART. 70 - Ripetitori radiofonici e televisivi, stazioni radiobase per telefonia mobile, ponti radio**

Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione e le procedure di controllo di impianti e/o sistemi fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, che di seguito vengono chiamati impianti.

In particolare sono regolamentati i seguenti impianti :

- emittenti radiofoniche ;
- emittenti televisive ;
- stazione radiobase per la telefonia mobile ;
- ponti radio .

Tutti gli impianti dovranno essere compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica, ambientale, monumentale e delle zone archeologiche e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia. In particolare, dovrà essere assicurata in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

I suddetti impianti, comprensivi di eventuali manufatti per l'alloggiamento delle apparecchiature, sono da considerare a tutti gli effetti apparecchiature tecnologiche e pertanto non sono soggette agli indici edilizi ed ai parametri geometrici di cui all'art. 5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La Commissione Edilizia deve definire di volta in volta tenuto conto delle necessità tecniche e funzionali dei singoli impianti e delle singole attrezzature, i vincoli urbanistici ( altezze, distacchi da confini/fabbricati e tipologia ).

Sono fatti salvi i limiti e le distanze imposte dal Codice Civile, le altezze massime previste dalla normativa in materia di navigazione aerea ed ogni altra norma statale o regionale in materia:

a) *Gli impianti possono essere installati :*

1. *nelle zone produttive ;*
2. *nei Piani Attuativi a destinazione Industriale, Commerciale o Artigianale ;*
3. *nelle zone agricole ;*
4. *nelle zone per attrezzature comuni.*

Nelle altre Zone di cui alle presenti norme, l'installazione potrà avvenire solo con motivata decisione del Dirigente dell'Area Territorio, sentita la Commissione Edilizia e per motivi accertati di garanzia del pubblico servizio.

b) *Gli impianti non possono essere installati in prossimità dei seguenti siti sensibili indipendentemente dalla destinazione urbanistica di zona:*

1. *Scuole e relative aree di pertinenza;*
2. *Ospedali, case di cura ed altri edifici assimilabili per destinazione d'uso ;*
3. *Edifici di particolare valore storico, artistico e architettonico ;*
4. *Parchi ed aree per gioco e lo sport.*

### ***DISPOSIZIONI TRANSITORIE***

#### ***ART. 71 - Misure di salvaguardia***

Al presente P.R.G. e alle presenti norme si applicano le misure di salvaguardia di cui all'Art.71 della L.R.27.06.1985, n.61.

Tutte le pratiche edilizie protocollate almeno sessanta giorni prima della data di adozione del P.R.G. devono essere esaminate con la normativa del P.R.G. vigente all'atto di presentazione della domanda di autorizzazione o di concessione edilizia, salvo comprovate contraddizioni con le previsioni di viabilità del presente P.R.G..

All'interno della sottozona E4 non sono utilizzabili a fini edificatori, i lotti derivanti da frazionamenti avvenuti successivamente alla data di adozione del presente P.R.G.

#### ***ART. 72 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate in zona agricola***

I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze o concessioni ad edificare già rilasciate, relativi alla zona agricola, rimangono confermate qualora il presente P.R.G. non preveda una diversa destinazione per detta zona.

#### ***ART. 73 - Permesso di costruire locali accessori***

Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in tutte le zone, escluse quelle appartenenti alle categorie A, C2 è consentita la costruzione di un locale accessorio con destinazione autorimessa per ogni alloggio esistente, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il locale potrà essere realizzato una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona purché di altezza media non superiore a mt. 2,60 con un massimo di mt. 3,00 ed abbia una superficie lorda di mq. 25,00.

I locali dovranno essere uniformati al fabbricato principale per materiali e tipologie e, se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario.

Tali manufatti, in quanto pertinenza all'abitazione, devono essere costruiti in confine di proprietà con autorizzazione del confinante o con progetto unitario tra confinanti in rispetto del Codice Civile e la loro distanza dall'edificio principale di proprietà potrà essere di m. 3,00.

#### *ART. 74 - Decorrenza delle presenti norme*

Ai sensi della legge 3.11.1952, n° 1902 3 successive modifiche, a decorrere dalla data delle deliberazione comunale di adozione del P.R.G. del territorio comunale e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il responsabile dell'area tecnica, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, può, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia, di cui all'art.31 della legge del 17 agosto 1942, n° 1150, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato.

A richiesta del responsabile dell'area tecnica e per il periodo suddetto il Prefetto, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione dei lavori di trasformazione delle proprietà private che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del piano.

In ogni caso le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre tre anni dalla data di deliberazione di cui al primo comma ( art. 4 della legge 1 giugno 1971, n° 291).

Nei confronti dei trasgressori ai provvedimenti emessi in base alla presente legge, sono applicabili le disposizioni di cui agli articoli 31 ( terzo e quarto comma), e art. 41 della suddetta Legge Urbanistica.

#### *ART. 75 - Edifici condonati ai sensi della Legge 47/85*

Sugli edifici condonati ai sensi della Legge 47/85, è consentito intervenire con sostituzioni dei materiali fino alla demolizione e ricostruzione sul sedime esistente del fabbricato senza che ne venga aumentato il volume e semprechè le opere producano un miglioramento dello stato di fatto sotto l'aspetto edilizio, sia sotto l'aspetto ambientale.

Per gli edifici condonati, posta ad una distanza inferiore dai confini e fabbricati nei limiti imposti dal Codice Civile, è ammessa la ristrutturazione complessiva da eseguirsi per parti ( cucì scuci ) escludendo la demolizione totale e la successiva ricostruzione.

Al fine di perseguire il riordino edilizio è ammesso il recupero degli edifici oggetto di condono edilizio attraverso accorpamenti e trasposizioni degli stessi nell'osservanza delle distanze tra confini e strada previsti dalle norme di zona, con esclusione delle zone " A " Centro Storico.

#### *ART. 76 - Deroghe*

Il Sindaco, previa specifica delibera del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'Art.80 della L.R.27.06.1985, n.61.

*ART. 77 - Abrogazione del P.R.G. vigente e delle successive varianti*

La presente variante al P.R.G. annulla e sostituisce quanto del P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione, risultano con questa in contrasto.

*ART. 78 - Abrogazione del Regolamento Edilizio*

Il Regolamento Edilizio adottato contestualmente al presente P.R.G. sostituisce a tutti gli effetti il vigente Regolamento Edilizio.

*ART. 79 - Realizzazione del P.R.G. - Retifiche ed allineamenti stradali*

La costruzione di nuove strade e gli allargamenti stradali indicate nelle tavole grafiche del P.R.G., possono essere eseguiti con le normali procedure delle leggi vigenti in materia, per la realizzazione pratica del P.R.G.

Tuttavia l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

## INDICE

### DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - *Richiamo alle disposizioni di legge*
- ART. 2 - *Disposizioni generali*
- ART. 3 - *Riferimento a tavole di P.R.G*

### DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE E PRESCRIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

- ART. 4 - *Indici di fabbricazione*
- ART. 5 - *Indici edilizi - parametri geometrici*
- ART. 6 - *Modalita' d'intervento nel patrimonio edilizio esistente*
- ART. 7 - *Categorie di intervento nel patrimonio edilizio esistente*
- ART. 8 - *Materiali costruttivi ed elementi di finitura*
- ART. 9 - *Sistemazione esterne e recinzioni*
- ART.10 - *Definizione delle tipologie prevalenti*
- ART.11 - *Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie*
- ART.12 - *Interventi edilizi su aree di proprieta' diverse*
- ART.13 - *Destinazione d'uso-Destinazioni commerciali - Piano di adeguamento*
- ART.14 - *Definizionim generali*
- ART.15 - *Modalita' di attuazione del P.R.G.*
- ART.16 - *Piani urbanistici attuativi*
- ART.17 - *Permesso a costruire e Denuncia di Inizio Attività*
- ART.18 - *Gli strumenti di coordinamento :il comparto*
- ART.19 - *Apertura di accessi e strade private*
- ART.20 - *Costruzioni in aderenza - Distanze dai confini*
- ART.21 - *Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi ed impianti pubblici*
- ART.22 - *Realizzazione del PRG - Rettifiche ed allineamenti stradali*

### TUTELA DELL' AMBIENTE

- ART.23 - *Tutela generale dell'ambiente*
- ART.24 - *Disciplina degli interventi*
- ART.25 - *Edifici, luoghi e aree aventi valore storico, ambientale e culturale*
- ART.26 - *Edifici, luoghi e aree delle zone agricole aventi valore storico, ambientale e culturale e paesistico*

*DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE  
NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE - PRESCRIZIONI GENERALI*

- ART.27 - Disione del territorio comunale in zone*  
*ART.28 - Perimetrazione centro storico (da atlante regionale centri storici)*  
*ART.29 - Individuazione delle zone A1 - A2 - A3*  
*ART.30 - Interventi ammessi nelle zone A1 - A2*  
*ART.31 - Categorie operative*  
*ART.32 - Restauro conservativo - A1 - Edifici vincolati D.Lgs. n.490/99 -*  
*ART.33 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazione volumetriche di fabbricato  
integro - A2 - Zona ambientale originaria*  
*ART.34 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazione volumetriche di fabbricato  
alterato - A3 - Zona di ristrutturazione e di riordino*
- ART.35 - Prescrizioni edilizie particolari*  
*ART.36 - Zona B1 -Residenziale di completamento*  
*ART.37 - Zona C2 - Zona di Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato*  
*ART.38 - Zona C3 - Semiestensiva di progetto ( nuova lottizzazione )*  
*ART.39 - Zona con Piano di Lottizzazione approvato con delibebera  
di C.C. n°32 del 17.04.2003*
- ART.40 - Zona D1 - Zona per insediamenti con P. di Lottizzazione approvato*  
*ART.41 - Zona D2 - Zona Artigianale-Commerciale-Direzionale esistente*  
*ART.42 - Zona D3 - Zona artigianale-commerciale e industriale di progetto*  
*ART.43 - Zona D4 - Zona turistica e attracco fluviale*  
*ART.44 - Zona D5 - Agroindustriale, conservazione prodotti*  
*ART.45 - Zona D6 - Agroindustriale allevamenti*  
*ART.46 - Zona D7 - Deposito attrezzature consorziali*

*ZONE AGRICOLE*

- ART.47 - Zona E - Zona Agricola*  
*ART.48 - Zona E2 - Zona agricola normale*  
*ART.49 - Sottozona E3 - Zona agricola mista*  
*ART.50 - Sottozona E4 - Zona agricola a diffuso carattere insediativo*

*ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE  
GENERALE*

- ART.51 - Zona F - Zona per servizi e attrezzature pubblici e di interesse generale*
- ART.52 - Zona F1 - Istruzione*
- ART.53 - Zona F2 - Attrezzature di interesse comune*
- ART.54 - Zona F3/A - F3/B - Area attrezzata a gioco e sport esistente e di progetto*
- ART.55 - Zona F4/A - F4/B - Parcheggi esistenti e di progetto*
- ART.56 - Zona F6 - Verde di rispetto e di tutela stradale e fluviale*
- ART.57 - Zona F7/A - F7/B - Viabilità esistente e di progetto*
- ART.58 - Percorsi ciclabili e pedonale di progetto*
- ART.59 - Zona di rispetto delle attrezzature tecnologiche di interesse pubblico*
- ART.60 - Zona di rispetto stradale e fluviale*
- ART.61 - Zona di rispetto del depuratore*
- ART.62 - Zona di rispetto cimiteriale*
- ART.63 - Nuclei e/o edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85*

*VARIE*

- ART.64 - Stazioni di servizio*
- ART.65 - Costruzioni interrato*
- ART.66 - Impianti sportivi privati*
- ART.67 - Zona cimiteriale*
- ART.68 - Strade*
- ART.69 - Coperture mobili*
- ART.70 - Ripetitori radiofonici e televisivi, stazioni radiobase per telefonia mobile, ponti radio*

*DISPOSIZIONI TRANSITORIE*

- ART.71 - Misure di salvaguardia*
- ART.72 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate in zona agricola*
- ART.73 - Permesso di costruire costruzione locali accessori*
- ART.74 - Decorrenza delle presenti norme*
- ART.75 - Edifici condonati ai sensi della Legge 47/85*
- ART.76 - Deroghe*
- ART.77 - Abrogazione del P.R.G. vigente e delle successive varianti*
- ART.78 - Abrogazione del Regolamento Edilizio*
- ART.79 - Realizzazione del PRG - Rettifiche ed allineamenti stradali*