

COMUNE DI VILLADOSE
PROVINCIA DI ROVIGO

PIANO REGOLATORE GENERALE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo è adeguato a Delibera G.R. Veneto n. 1372 del 01/06/2001

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

Le presenti norme tecniche di attuazione regolano la disciplina urbanistica del Comune di Villadose ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia nazionale e regionale.

Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale devono rispettare le prescrizioni di carattere generale e particolare previste dal presente testo di Norme Tecniche di Attuazione , congiuntamente alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale, allo scopo di regolare le attività stesse nell'ambito delle singole zone nelle quali il territorio comunale è stato suddiviso.

Tutte le disposizioni concernenti le concessioni e le autorizzazioni 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.

Qualora dovessero verificarsi delle discordanze tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio, il Regolamento di Igiene e le Norme Tecniche di Attuazione avranno prevalenza le presenti norme.

Articolo 2 - RIFERIMENTO ALLE TAVOLE GRAFICHE DEL P.R.G.

Tutto il territorio del Comune di Villadose si intende sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale in conformità alle specifiche indicazioni grafiche e relative legenda contenute negli elaborati di progetto.

Nel caso di contrasto tra tavole di P.R.G., sarà data la prevalenza a quelle elaborate a scala maggiore.

TITOLO II° - DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE ED ELEMENTI
PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

Articolo 3 - 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 volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie del lotto.

Per densità edilizia territoriale: si intende il rapporto tra il volume edilizio ammesso e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento.

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

Per superficie territoriale si intende l'insieme delle aree comprese nell'ambito di intervento: superfici fondiarie e superfici destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, escluso solo queste ultime, qualora individuate sulle planimetrie di P.R.G.

Articolo 4 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

- a) Superficie fondiaria: è 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.), misurata in proiezione orizzontale.
- b) Superficie coperta: è la superficie della massima sezione orizzontale del fabbricato con esclusione di scale, aggetti a giorno fino a ml. 1,50 e con la eventuale detrazione, fino ad una profondità di ml. 1,50, di porticati e rientranze; sono anche esclusi i locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,00 rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione.
- c) Altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota media del terreno (prima di ogni intervento di trasformazione) e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. Nei piani attuativi di zone di progetto, la quota 0,00 è individuata dalla quota dei marciapiedi.
- d) Altezza delle fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente aumentata dell'eventuale ulteriore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto piano o della media dei timpani.
- e) Volume del fabbricato: è il volume del solido emergente dal terreno con inclusione di porticati e 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 (torri di scale e ascensori, sottotetti non praticabili, camini ecc.), i locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,00 rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione.
Sono da considerare "volumi tecnici": il volume del tetto se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, ed i vani scala oltre la linea di gronda, ecc.
Non sono da intendere volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
- f) 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 una inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.

- g) 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, ecc.) nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, fossati, ecc.).

In caso di porticato la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi.

- h) Distanza dai confini: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta (come definita al punto b), dai confini di proprietà.

In caso di porticato la distanza dovrà essere calcolata dagli appoggi.

I locali interrati emergenti fino a ml. 1,00 sul piano di campagna, dovranno osservare una distanza minima di ml. 1,50 dal confine, salvo quelli consentiti in aderenza.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e copertura.

Le destinazioni delle parti che non emergono al di sopra del livello del suolo debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine ripostigli, ecc..

E' vietata la residenza.

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

- i) Distacco tra i fabbricati:

- ricadenti nelle zone di progetto C1 e C2: è la distanza minima, misurata radialmente in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo;

- ricadenti nelle zone di completamento: è la distanza, misurata sul prolungamento dei lati, tra due fabbricati che si prospettano.

Nel caso dei porticati, la distanza dovrà essere calcolata dagli appoggi.

- l) Portico soggetto ad uso pubblico: è quello spazio liberamente percorribile, con accesso diretto dalla strada o da spazio pubblico, di altezza non inferiore a 3,00 ml. e per il quale ci sia l'impegno a vincolarne l'uso con atto notarile, da eseguire prima della richiesta di abitabilità e/o agibilità.

Articolo 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

A) *Interventi di nuova costruzione*

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli che concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati nonché i camini industriali.

Si considerano altresì nuove costruzioni:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate, ad esclusione di quelle di protezione stagionale totalmente amovibili;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni con appoggi fissi a terra, ed i box prefabbricati, in c.a. ed in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa o in confezioni;
- le vetture (roulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - a) siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
 - b) siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico, ecc.);
 - c) abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;

- d) vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari depositi, magazzini, box, ecc.

B) *Interventi di ricostruzione*

Sono quelli che consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali - e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano, ecc.) - di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.

Nel caso in cui, nella costruzione si rispettino nell'edificio preesistente solo i parametri edilizi (volume globale e/o superficie globale di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono di "ricomposizione planivolumetrica".

Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o in gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

C) *Interventi di ampliamento*

Sono quelli che concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Essi consistono perciò:

- a) nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già coperti (portici, tettoie, androni, balconi, verande, pensiline, ecc.);
- b) nella creazione di nuova superficie di piano mediante modifica dell'altezza dei piani.

D) *Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente*

Tali interventi sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E) *Interventi di demolizione*

Concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero e ogni altro lavoro necessario allo scopo.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti - anche per cause naturali - potranno essere ricostruiti solo in conformità alle Norme Tecniche d'Attuazione ed alle prescrizioni del P.R.G., fatto salvo quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 76 della L.R. 61/85 e dalla L.R. 24/85.

Articolo 6 - 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 sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.

Il rilascio della concessione edilizia determina un vincolo della superficie fondiaria, corrispondente al volume edilizio da costruire.

A tale fine ogni richiesta di concessione deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da vincolare.

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sui 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 di non edificazione 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 restante.

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 specifica richiesta di atto di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa nel rispetto della normativa relativa alle distanze.

Per i terreni compravenduti dopo la data di adozione del P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori, ai sensi della L.S. 47/1985.

Per gli interventi ex artt. 3 e 5 L.R. 24/85, si richiamano le modalità di vincolo precisate ad art. 8 della citata legge.

Articolo 7 - INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETA' 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 la concessione edilizia sia richiesta da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio della concessione è subordinato al formale consenso, all'utilizzazione prevista, da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi

attraverso apposita convenzione notarile trascritta alla Conservatoria Immobiliare, a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

Articolo 8 - DESTINAZIONI D'USO - DESTINAZIONI COMMERCIALI PIANO DI SVILUPPO E ADEGUAMENTO

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

Essa dovrà risultare conforme a quanto stabilito dalle presenti norme, per le zone cui appartengono le aree di intervento.

Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione, con opere a ciò preordinate, 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 dal Piano di Sviluppo e Adeguamento della rete di vendita di cui alla Legge 11 Giugno 1971 n° 426 sulla disciplina del commercio.

TITOLO III° - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE
- NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE
- PRESCRIZIONI GENERALI

Articolo 9 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Sulle planimetrie di progetto sono state riportate le varie classificazioni di zona di seguito elencate, nonché altre notazioni o perimetrazioni, cui corrisponde specifica normativa.

ZONE A

Perimetro centro storico (da Atlante Regionale C.S.)

- A1 - Zona di valore storico-ambientale soggetta a categorizzazione
- A2 - Zona di valore storico ambientale con piani attuativi confermati (P.P. o P. di R.)
- A3 - Zona di interesse ambientale soggetta a Piano Particolareggiato
- A4 - Zona di riqualificazione e ripristino tipologico

ZONE B

- B1 - Zona residenziale semiestensiva di completamento
- B2 - Zona residenziale estensiva di completamento
- B3 - Zona di degrado urbanistico
- B4 - Zona di riordino a fascia

ZONE C

- C1/A - Zona residenziale di parziale completamento
- C1/B - Zona mista per residenza e terziario
- C2 - Zona residenziale di progetto
- C3/1 - Zona residenziale con piano urbanistico attuativo approvato
- C3/2 - Zona di P.E.E.P. in attuazione

ZONE D

- D1/A - Zona produttiva di completamento
- D1/B - Zona produttiva di possibili ampliamenti
- D2 - Zona produttiva con piano attuativo approvato
- D3 - Zona produttiva di progetto per l'artigianato e la piccola e media industria
- D4 - Zona produttiva di progetto
- D5 - Attività produttive e commerciali puntiformi
- D6 - Zona per attrezzature turistiche-ricreative-sportive
- D7 - Impianti speciali R.S.U.
- D8 - Impianti di bioconversione di scarti vegetali

ZONE E

- E - Zone agricole
- E/A - Aggregazioni rurali ambientali
- E/B - Tipologie rurali semplici
- E2 - Sottozona agricola E2
- E2/A - Sottozona agricola E2/A
- E3 - Sottozona agricola E3
- E4 - Sottozona agricola E4
- E5 - Zona di insediamenti agroindustriali
- E5/A - Zona agroindustriale per impianti cerealicoli
- E6 - Zona di interesse archeologico sul tracciato della centuriazione

ZONE F

- F1/A e F1/B - Area per l'istruzione esistente e di progetto
- F2/A e F2/B - Area per attrezzature di interesse comune esistente e di

	progetto
F2/C	- Zona per attrezzature tecnologiche esistenti
F3/1/Ae F3/1/B	- Zona di verde pubblico esistente e di progetto
F3/2/Ae F3/2/B	- Zona di verde sportivo attrezzato esistente e di progetto
F3/3	- Vincolo ambientale ex L. 1497/1939
F3/4	- Interventi di interesse ambientale su Adigetto
F3/5	- Fascia di verde, pista ciclabile
F3/6	- Verde privato vincolato
F3/7	- Alberi secolari vincolati
F4/A e F4/B	- Area di parcheggi esistente e di progetto
F5/A e F5/B	- Viabilità esistente e di progetto
F6/A	- Zona di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale e del depuratore
F6/B - F6/C - F6/D	- Limiti di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale e del depuratore

Articolo 10 - ZONAA1 - VALORE STORICO-AMBIENTALE SOGGETTA A CATEGORIZZAZIONE

Tale zona comprende le aree già incluse in tutto o in parte nel perimetro di C.S. Regionale, ed altre, contigue, soggette a specifica schedatura per ogni singolo edificio.

A) CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DELL'AREA DI C.S., TUTELA DEI VALORI AMBIENTALI E CATEGORIE D'INTERVENTO

Nella tavola n. 13.3.1a della Variante al P.R.G., gli edifici esistenti sono classificati in base al grado di interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, che essi rivestono.

In corrispondenza di tale valutazione, è stato quindi definito il relativo grado di protezione, a tutela dei valori architettonici-ambientali rilevati.

Nella successiva tavola n. 13.3.3 della Variante al P.R.G. è stata riportata la disciplina degli interventi, basati sui vari gradi di protezione assegnati ai singoli edifici.

Essi sono:

- 1) Edifici di grande interesse storico, architettonico ed artistico, con vincolo notificato di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna, con grado di protezione 1.
Per essi è previsto l'intervento di restauro e risanamento conservativo di grado 1 (RS/1).
- 2) Edifici di interesse storico-architettonico, di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno, con grado di protezione 2.
Per essi è previsto l'intervento di restauro e risanamento conservativo di grado 2 (RS/2).
- 3) Edifici di interesse ambientale ancora integri, di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali e funzionali interni, con grado di protezione 3a.
Per essi è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia di grado 1 (RT/1).
- 4) Edifici di interesse ambientale, parzialmente manomessi ed alterati in parte, con grado di protezione 3b.
Per essi è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia di grado 2 (RT/2).
- 5) Edifici di valore ambientale nullo o di recente costruzione, non costituenti nell'insieme elementi di contrasto, con grado di protezione 4a.
Per essi è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia, con miglioramento ambientale (RTA/1).
- 6) Edifici di nessun valore o di recente costruzione, con parti o elementi in contrasto ambientale, con grado di protezione 4b.
Per essi è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia con miglioramenti ambientali (RTA/1) e la demolizione e ricostruzione delle parti più in contrasto (DS/1).

- 7) Edifici sostituiti o di recente costruzione, totalmente in contrasto ambientale, con grado di protezione 4c.
Per essi è previsto l'intervento di demolizione con ricostruzione, con l'adeguamento ai moduli ambientali (DS/1).
- 8) Corpi aggiunti che presentano caratteri in parte analoghi al corpo principale, con grado di protezione 5a.
Per essi è prevista la possibile demolizione con recupero volumetrico (DS/2) o ristrutturazione con miglioramenti ambientali (RTA/2).
- 9) Corpi aggiunti e/o superfetazioni in chiaro contrasto, con grado di protezione 5b.
Per essi è prevista la demolizione e l'eventuale recupero volumetrico con ubicazione in aderenza al corpo principale (DS/2).

B) CATEGORIE DI INTERVENTO

Secondo il valore ambientale loro attribuito ed il relativo grado di protezione, gli edifici esistenti all'interno di tali aree, sono stati classificati con le relative categorie di intervento, che sono:

RS/1 e RS/2: Restauro e risanamento conservativo di grado 1 e 2

RT/1 e RT/2: Ristrutturazione edilizia di grado 1 e 2

RTA/1: Ristrutturazione con miglioramenti ambientali

DS/1: Demolizione con ricostruzione

RTA/2: Possibile demolizione con recupero volumetrico e/o ristrutturazione con miglioramenti ambientali di corpi aggiunti

DS/2: Demolizione con recupero volumetrico di corpi aggiunti e/o superfetazioni

Le destinazioni d'uso possibili nella Zona A1, sono quelle consentite nelle aree residenziali, purché siano compatibili con la valorizzazione dei valori ambientali esistenti, specie per gli edifici soggetti a RS/1 e RS/2.

C) AUTORIZZAZIONI E/O CONCESSIONI NEGLI EDIFICI CATEGORIZZATI

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (p.ti a e b, art. 31 L. 457/1978), relative agli edifici per i quali sono previste le categorie di intervento, sono soggette ad "autorizzazione edilizia".

Inoltre per i fabbricati per i quali sono previsti le categorie RS di grado 1 e di grado 2, ogni tipo di intervento anche manutentivo è soggetto a "concessione edilizia".

Per tutti i fabbricati gli interventi che superano i fini manutentivi sono sempre soggetti a "concessione edilizia".

D) POSSIBILITA' DI APPLICAZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO

Ad esclusione delle categorie di RS/1 e RS/2, qualora l'intervento di categorizzazione sia ritenuto non adeguato o eccessivamente restrittivo, è consentito proporre una graduazione di categoria di livello inferiore, presentando una documentazione dettagliata degli interni con eventuali prove su materiali e/o specifica documentazione storica.

In tal caso si prescrive il ricorso allo strumento attuativo del P.R., da utilizzare preferenzialmente anche per il recupero di complessi di due o più edifici.

Per gli eventuali Piani di Recupero che l'Amministrazione Comunale intendesse approvare, in applicazione del precedente comma, si prescrive in ogni caso che non potrà essere superato il profilo attuale dei fabbricati su strada, salvo un adeguamento massimo di cm. 80; si prescrive anche la previsione di tipologie e materiali conformi a quanto precisato al successivo p.to F; per tali zone il Piano Terra dovrà presentare una quota max di + 30 sul marciapiede stradale e sono quindi vietati piani seminterrati con finestrate su strada.

E) INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI CONSENTITI

- *RS/1 e RS/2 - Restauro e risanamento conservativo di grado 1 e 2*
 Per tali edifici sono consentiti gli interventi di restauro (p.to c, art. 31, L. 457/1978), ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
 Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
 Il grado 1 contraddistingue gli edifici soggetti a vincolo ex L. 1089/1939, per i quali si dovrà, preventivamente ad ogni intervento, richiedere il relativo nulla osta alla competente Sovrintendenza.
 Il grado 2 contraddistingue i fabbricati molto significativi sotto il profilo architettonico ed ambientale, ma non soggetti a vincolo ex L. 1089/39.
 In entrambi i casi dovrà essere prodotta una nutrita documentazione di analisi, con piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50, con ricerca storica, con documentazione fotografica di dettaglio e con saggi stratigrafici nelle parti di incerta datazione.

- *RT/1 E RT/2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI GRADO 1 E 2*
 Per tali edifici sono consentiti gli interventi di ristrutturazione (p.to d, art. 31, L. 457/1978), ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
 Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
 Il grado 1 contraddistingue gli edifici per i quali dovrà essere conservato globalmente l'involucro esterno, i caratteri morfologici, le coperture e la posizione dei solai, che potranno essere traslati in senso verticale di non oltre 30 cm.
 Il grado 2 contraddistingue gli edifici di minore valore ambientale, per i quali dovranno essere conservati gli elementi validi qualora esistenti; la posizione dei solai potrà essere traslata in senso verticale fino ad un massimo di 50 cm., con possibilità di alzare la linea di gronda di un massimo di 50 cm. totali, mantenendo peraltro il numero dei piani preesistenti.
 In entrambi i casi si dovrà fare riferimento a quanto indicato nelle singole schede, qualora in esse siano precisati particolari interventi su forometria od altro.

- *RTA/1 - RISTRUTTURAZIONE CON MIGLIORAMENTI AMBIENTALI*
 Tale categoria è stata individuata per quegli edifici per lo più di recente costruzione, per i quali non è ragionevolmente ipotizzabile una loro demolizione con ricostruzione.
 Su tali edifici potranno essere eseguiti gli interventi di ristrutturazione e gli adeguamenti alle esigenze d'uso, purché siano effettuati adeguamenti, anche minimi, nei parametri esterni o loro parti; pertanto potranno essere eseguiti su di essi ridimensionamenti forometrici ai moduli ambientali, sostituzione di serrande con battenti, eliminazione di serramenti in alluminio, riduzione di poggioni e terrazze a dimensioni e caratteri ambientali ed altro.
 A tale scopo nelle schede dei singoli edifici sono state riportate le relative indicazioni.

Si precisa peraltro che, specie per i manufatti contrassegnati da GP4b, ossia di nessun valore e/o recenti, con elementi in contrasto, è ammessa la demolizione con ricostruzione, ovviamente con caratteri morfologici di tipo ambientale.

In tal caso, la volumetria sarà corrispondente a quella preesistente con un aumento massimo del 20%; per quanto riguarda le distanze dai confini, dai fabbricati e dalla strada, sono confermate le distanze preesistenti.

- *DS/1 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE*

Per gli edifici con grado di protezione GP4c (ossia di nessun valore o recenti e totalmente in contrasto) è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione in loco, con eventuale diversa ubicazione e forma del sedime, previa indagine storica e con la proposizione di forme, materiali e caratteri di tipo analogo a quelli preesistenti nelle aree attigue di valore ambientale.

La volumetria consentita sarà corrispondente a quella preesistente con un aumento massimo del 20%; per quanto riguarda le distanze dai confini, dai fabbricati e dalla strada, sono confermate le distanze preesistenti; inoltre per quanto riguarda la distanza dai confini è ammessa la ricostruzione sul prolungamento dei lati, per un massimo di ml. 2,00, con il mantenimento delle distanze dai fabbricati preesistenti.

- *RTA/2 - POSSIBILE DEMOLIZIONE CON RECUPERO VOLUMETRICO O RISTRUTTURAZIONE CON MIGLIORAMENTI AMBIENTALI*

Per gli edifici con grado di protezione GP5a, relativo a corpi aggiunti non in contrasto, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, così come precisato al precedente punto per la categoria DS/1, con la possibilità di ricostruire in loco o anche con trasposizione del volume in aderenza al corpo principale ed in ogni caso in conformità a quanto indicato nella singola scheda.

Qualora non sia possibile la demolizione con recupero volumetrico, è consentito l'intervento di ristrutturazione con miglioramenti ambientali dei parametri esterni, così come precisato al precedente punto per la categoria RTA/1.

- *DS/2 - DEMOLIZIONE CON RECUPERO VOLUMETRICO*

Per gli edifici con grado di protezione GP5b, relativo a corpi aggiunti e/o superfetazioni in contrasto, non è ammesso alcun intervento di ristrutturazione, salvo la manutenzione ordinaria.

Il volume derivante dalla demolizione potrà essere recuperato con trasposizione del volume in aderenza o in continuità al corpo principale, ed in ogni caso in conformità a quanto indicato nella singola scheda.

F) PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA MORFOLOGIA, IL COLORE ED I MATERIALI

Per gli interventi edilizi da eseguire sugli edifici di cui è prevista la categoria, si riportano le seguenti direttive da seguire nella progettazione e nell'esecuzione di ogni tipo di intervento, allo scopo di valorizzazione i caratteri tipologici individuati quali peculiari della zona:

a) *Tinteggiature*: le tinteggiature dovranno essere eseguite nelle tonalità avorio, ocre chiara e scura, etc., ed in ogni caso di colori tenui.

Le tinteggiature esterne potranno essere eseguite solo dopo che il competente ufficio comunale avrà approvato in sito un campione delle stesse da scegliersi entro una gamma di almeno 3 colorazioni di intensità diversa.

b) *Intonaci*: gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale, del tipo civile, a calce o similari, marmorino o coccio pesto.

E' vietato l'uso di rivestimenti marmorei e di pannelli, nonché di intonaci plastici o graffiati.

- c) *Coperture*: è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi); nelle ristrutturazioni è prescritto il ripristino delle coperture in coppi.
- d) *Comignoli*: quelli su strada dovranno essere in pietra o cotto eventualmente intonacati, e dovranno uniformarsi ai tipi rilevabili nella zona, con carattere ambientale.
Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto o intonacati.
- e) *Cornici di gronda*: i cornicioni dovranno essere ripristinati nelle eventuali parti mancanti.
Negli interventi di ristrutturazione o ricomposizione volumetrica, essi dovranno essere eseguiti di tipi e sporgenze, riferiti alle esemplificazioni esistenti negli edifici di carattere ambientale attigui; di norma non potranno sporgere oltre 30 cm.
- f) *Gronde e pluviali*: è prescritto esclusivamente l'uso di gronde a sezione semicircolare che dovranno essere opportunamente tinteggiate in armonia con i colori della facciata; sono vietati gli elementi in P.V.C. ed è consentito l'uso di elementi di rame a vista.
I pluviali dovranno essere, dove possibile, concentrati alle estremità dei fabbricati e dovranno essere chiaramente leggibili dai disegni dei prospetti; la tinteggiatura dovrà riprendere il colore delle murature o delle cornici.
- g) *Aperture*: le dimensioni delle aperture dovranno rigorosamente attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio che conservano caratteri originari o qualora non siano rilevabili, negli edifici contermini.
Le vetrine dovranno rigorosamente rispettare la forometria preesistente di carattere ambientale come allineamento, con la sola possibile variazione da foro finestra a foro porta-vetrina; le dimensioni della larghezza non potranno essere superiori a ml. 1,00.
Le vetrine con grandi aperture potranno essere eventualmente consentite in arretramento rispetto al paramento murario esterno, con soluzione di piccolo porticato o prospettanti sull'androne interno.
Nella pratica di autorizzazione e/o concessione dovranno essere dettagliatamente precisate forme, dimensioni materiali e colori dei profili di contenimento delle vetrine, in scala adeguata (1:20) e con opportuna campionatura.
Per le chiusure di sicurezza delle vetrine saranno da privilegiare le chiusure piene e le inferriate in ferro, tipo finestra; saranno da evitare i cancelletti estensibili.
In caso di necessità di eseguire *aperture per garage*, queste dovranno essere ridotte come numero ed in ogni caso non superiori ad una per proprietà e dovranno essere inserite armonicamente nel contesto forometrico, con larghezza massima di ml. 2,50; la chiusura dovrà essere effettuata con serramento in legno pieno verniciato, del colore degli infissi delle finestre.
- h) *Serramenti*: al Piano Terreno per i vani a destinazione non residenziale, sono ammessi serramenti con telai dei seguenti tipi: acciaio spazzolato, alluminio elettrocolorato scuro, ferro verniciato scuro o materiali similari.
Per le parti residenziali e per i piani superiori saranno consentiti serramenti in legno verniciato o in lega opaca.
E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).
Gli scuri devono essere a due (o quattro) ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, in legno pieno e tinteggiati.
I portoncini d'ingresso saranno in legno pieno con eventuale sopraluce a vetro, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.
Doppi serramenti protettivi per le finestre sono ammessi, purché posti all'interno dei battenti, in legno o in alluminio elettrocolorato e dello stesso colore dei telai.
Tende protettive di serramenti e vetrine: saranno da prevedere con tipi ispirati alla massima sobrietà, con modelli classici di linea semplice e senza bombature.
Per i tendaggi sovrastanti il suolo pubblico, le dimensioni saranno vincolate all'ampiezza dei marciapiedi o passaggi pedonali, e in nessun caso dovranno arrecare pregiudizio alla viabilità veicolare o pedonale; l'altezza minima viene fissata in ml. 2,20 dal suolo e la sporgenza massima in ml. 2,00.

I tessuti di protezione dovranno essere realizzati con materiali pesanti nelle seguenti colorazioni: bianco, beige, marrone e verde scuro; i colori dovranno essere comunque in sintonia con quelli della facciata dell'edificio.

- i) *Opere in ferro*: è ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate alle finestre dei piani terra, ai sopralluoghi delle porte e dei portoncini d'ingresso.

Tali opere devono essere trattate con tecnologie tradizionali dei tipi esistenti, laddove sono rilevabili elementi originari e dovranno essere uniformi per la stessa unità edilizia.

Le sporgenze di fasce ad intonaco o pietra di Vicenza sono consentite attorno alle finestre con dimensioni minime (circa 10 cm. di larghezza e 3-5 di sporgenza).

I bancali saranno realizzati con forme tradizionali locali, purché mediamente aggettanti rispetto alla parete di 2-4 cm.

- m) *Balconi*: possono essere realizzati al vano centrale del Primo Piano, con le dimensioni massime di 1,80x1,00 e con ringhiera in ferro sagomato, dei tipi tradizionali locali.

- n) *Recinzioni, passi carrai e cancelli pedonali*: dovranno essere conservati e valorizzati i tipi esistenti, qualora presentino elementi originari; in particolare si prescrive il mantenimento delle colonne o pilastri che delimitano i passi carrai ed i cancelli pedonali, con i terminali originari.

Qualora le recinzioni siano in contrasto e ciò è indicato nelle schede delle singole unità edilizie, la sostituzione delle stesse dovrà riprendere gli elementi tipici locali, costituiti da basamento in muratura sagomato e sovrastante recinzione in ferro battuto o non, così come rilevabile in quelle originarie circostanti; è assolutamente vietato l'uso di grigliati in c.a. o forme in ferro troppo moderne.

Le aperture di nuovi passi carrai e di nuovi accessi pedonali sono consentite per le esigenze d'uso, purché vengano realizzate con elementi verticali di supporto al cancello ed al portone analoghi o compatibili con quelli circostanti che presentano caratteri ambientali, e quindi a forma di colonna, semicolonna o pilastro con terminale sagomato; i cancelli carrai e/o pedonali dovranno armonizzare con le parti in ferro delle recinzioni e dovranno anch'essi inserirsi nel contesto immediatamente attiguo, sui due lati.

A tale scopo la richiesta di recinzione dovrà contenere una documentazione planimetrica, estesa a comprendere almeno 50 ml. su ambo i lati, con disegno dei relativi prospetti su strada in scala 1:50 e con adeguata documentazione fotografica.

- o) *Elementi vari di arredo urbano*: dovranno essere in sintonia con i materiali tipici locali; pertanto sarà assolutamente vietato l'uso di fioriere in sassi lavati, di pavimentazioni in piastre di cemento ed altri similari; sarà invece da privilegiare l'uso di trachite e porfido, di basamenti in pietra ed elementi funzionali in ferro per l'appoggio delle biciclette.

- p) *Insegne e targhe*: le insegne luminose e le targhe devono essere inserite armoniosamente nel progetto dell'edificio; non sono ammesse le insegne sporgenti a bandiera, se non puntiformi (max cm. 50x50);

per le altre insegne addossate alle murature, si prescrive che siano disposte in senso orizzontale e non superino le dimensioni di cm. 40x200.

I cancelletti di chiusura di sicurezza delle vetrine non dovranno essere dei tipi estensibili esistenti in commercio, ma eseguiti in ferro con sistemi artigianali, a scomparsa totale negli stipiti o in senso verticale.

Articolo 11 – ZONA A2 - ZONA DI VALORE STORICO-AMBIENTALE CON PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONFERMATI (P.P. o P. di R.)

Tale zona comprende le aree già incluse in tutto o in parte nel perimetro di C.S. Regionale, per le quali sono stati elaborati specifici piani urbanistici attuativi regolarmente approvati (P.P. o P. di R.).

In tali zone vengono confermate le prescrizioni dei piani attuativi.
Interventi diversi potranno essere attuati con la variazione degli strumenti attuativi, nel pieno rispetto del carattere storico-ambientale della zona.

Articolo 12 - ZONA A3 - ZONA DI INTERESSE AMBIENTALE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO

Tale zona, particolarmente delicata sotto l'aspetto ambientale per la vicinanza alle aree di centro storico e all'Adigetto, presenta una condizione di elevato degrado urbanistico ed edilizio che giustifica la necessità di formulare un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, in grado di realizzare un assetto più organico dell'area.

Il piano attuativo dovrà applicare l'indice di edificabilità previsto nella zonizzazione delle tavole di P.R.G.

Il piano dovrà inoltre garantire gli aspetti qualitativi dei nuovi interventi, con l'indicazione di particolari schemi tipologici.

Dovrà anche essere prevista una maggiore fruibilità pubblica delle zone prossime all'Adigetto, tendendo ad una riqualificazione formale, ambientale e funzionale dello stesso, anche per la viabilità di minima.

In assenza di piano attuativo sono consentite opere di ristrutturazione edilizia con eventuale adeguamento igienico sanitario.

Articolo 13 - ZONA INCLUSA ENTRO IL PERIMETRO DI C.S. CON RESIDUI DI CARATTERE AMBIENTALE

Tale zona, individuata dalla perimetrazione di centro storico (da Atlante Regionale C.S.), comprende aree di completamento o altro che mantengono residui elementi a carattere ambientale o sono prossime ad aree con caratterizzazione storico-ambientale.

Gli interventi da eseguire in tale zona dovranno essere particolarmente documentati per quanto attiene lo stato di fatto, con riproduzione fotografica delle fronti esterne ed interne; quanto sopra in aggiunta al rispetto delle singola normativa di zona in cui ricadono.

In particolare si prescrive per i vari interventi ammessi:

- A) le modifiche interne, senza alterazioni volumetriche del coperto, della linea di gronda, delle fronti, possono essere consentite normalmente; qualora le modifiche interne comportino modifiche alla forometria, sarà richiesta una revisione della stessa sul fronte su strada, in corrispondenza dell'intervento, con adeguamenti alle caratteristiche tipologiche del fabbricato, o della cortina entro cui ricade, con particolare riguardo ai materiali, al tipo di serramenti ed alle tinteggiature.
- B) Interventi relativi a variazioni volumetriche, con ampliamenti o sopraelevazioni, potranno essere consentiti qualora migliorativi dello stato di fatto dal punto vista ambientale, e sempre con il rispetto della normativa di zona, e dei materiali tipici ambientali; tale miglioramento potrebbe consistere in un allineamento verticale e/o orizzontale con il tessuto preesistente con valenza ambientale (linea di gronda, tetto, serramenti), nonché nell'eliminazione di elementi in contrasto di recente esecuzione, quali poggioni o corpi aggiunti.

Articolo 14 - ZONA A4 - ZONA DI RIQUALIFICAZIONE E RIPRISTINO TIPOLOGICO

Tale zona comprende due comparti che includono edifici particolarmente interessanti sotto l'aspetto storico-ambientale e pertanto di seguito vengono precisati i tipi di interventi possibili, con riferimento alle notazioni di comparto (A e B) ed alle categorie d'intervento, individuate sulle planimetrie di P.R.G. e normate all'art. 10.

COMPARTO A:

Edificio 1: Categoria RT/2, ristrutturazione di grado 2, senza modifica della linea di gronda e con eliminazione delle superfetazioni;

Edificio	2:	Categoria RTA/1,	ristrutturazione con miglioramenti ambientali oppure possibile ricomposizione volumetrica in continuità all'edificio 1, con analoghi caratteri tipologici;
Edificio	2':	Categoria DS/2,	demolizione con recupero volumetrico, in continuità ad edificio 1;
Edificio	3:	Categoria RT/2,	ristrutturazione di grado 2, senza modifica della linea di gronda e con l'eliminazione della tettoia;
Edificio 4-5-6:		Categoria RTA/1,	ristrutturazione con miglioramenti ambientali;
Edificio	7:	Categoria DS/2,	demolizione con recupero volumetrico;
Edificio	7':	Categoria RT/1,	ristrutturazione con miglioramenti ambientali, con demolizione delle superfetazioni.

Ricomposizione volumetrica: mc 7.000 suddivisi in tre corpi di fabbrica in linea, di altezza massima ml. 8,00, in base allo schema indicato sulle planimetrie.

COMPARTO B:

Edificio	1:	Categoria RT/2,	ristrutturazione di grado 2, senza modifica della linea di gronda e con eliminazione della tettoia;
Edificio	2:	Categoria DS/2,	demolizione con recupero volumetrico;
Edificio	3:	Categoria RTA/1,	ristrutturazione con miglioramenti ambientali;
Edificio	4-5:	Categoria DS/2,	demolizione con recupero volumetrico.

Ricomposizione volumetrica dell'intero comparto: mc 7.000 suddivisi in 2 corpi di fabbrica in linea, di altezza massima di ml. 8,00, in base allo schema indicato sulle planimetrie di P.R.G.

Gli interventi sull'edificio contraddistinto con notazione ① saranno preventivamente inquadrati in un Piano di ristrutturazione, nel quale siano ben evidenziate le modalità costruttive, le eventuali parti da demolire e ricostruire e la sequenza di tali fasi.

MODALITÀ D'INTERVENTO NEL COMPARTO A E B

Per entrambi i comparti per gli altri indici stereometrici si farà riferimento alla normativa della zona B2.

La realizzazione di nuove volumetrie comporta comunque l'elaborazione di un progetto unitario di tutta l'area di riferimento e la realizzazione di tipologie edilizie conformi alle preesistenze; esse potranno inoltre essere realizzate solo in presenza delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla legislazione vigente e delle aree per servizi primarie (3,5 di P. e di 5 di V.P.), da calcolare sull'entità del comparto di nuova costruzione e con riferimento agli standards richiesti per eventuale terziario.

Per gli interventi di ristrutturazione sugli edifici ove è indicata tale categoria, si dovrà procedere preliminarmente con un'attenta analisi dello stato attuale, evidenziando le epoche presunte di costruzione dei vari corpi di fabbrica e le superfetazioni, sulla cui base predisporre correttamente il progetto di ristrutturazione.

In assenza di Piano Unitario esteso all'intera area e volto a ricomporre volumetricamente le cubature demolite, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora non sia possibile pervenire alla predisposizione di un Piano Unitario, a causa di diverse proprietà, potrà essere ugualmente autorizzato l'intervento sul comparto, purché il Piano comprenda almeno l'80% della superficie fondiaria; in tal caso l'A.C. ridurrà proporzionalmente la nuova volumetria risultante dalla ricomposizione.

Articolo 15 - ZONA B1 - ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

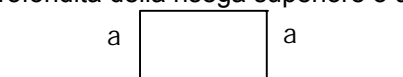
In questa zona sono consentiti gli insediamenti residenziali, i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le 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 secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le aree di completamento:

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia: non deve essere superiore a 1,8 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Tipologia dei fabbricati: può essere singola o binata, a schiera, con un massimo di 6 moduli accostati, o condominiale, con massimo di 6 alloggi.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 3 compreso il piano terra che può essere adibito a negozi. E' ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.
- Altezza del fabbricato: non può superare i ml. 9,50
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non deve essere inferiore a ml. 5,00 Può essere consentita la costruzione a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti facendo salve le prescrizioni relative alle distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00. 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 nella verifica delle distanze dalle strade. Il sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere l'adeguamento ad allineamenti preesistenti.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, 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 di osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n° 1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia. Tra edifici della stessa proprietà, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6,00 ml., non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega superiore o uguale a 2 (v. schema).



Tra edifici a schiera, quanto ora esposto è applicabile con le stesse modalità, purché i lati contraddistinti da a) siano privi di finestrate.

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 fronteggianti.

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 nella 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.

Minori 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 della Legge regionale 27 giugno 1985 n° 61.

Articolo 16 - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

In questa zona sono consentiti gli insediamenti residenziali, i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste oltre a quelle 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.

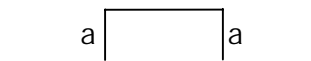
L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le aree di completamento.

Non saranno comunque consentite edificazioni con numero di alloggi superiori a due in aree interne (non collocate su fronte stradale), se non in presenza di strada privata di larghezza \geq a ml 6,00 con diritto di passaggio regolarmente registrato, e con al fondo un'area per il ritorno veicolare inscrivibile in un cerchio con un diametro di 10 ml, con le modalità di art. 11 L. 10/1977.

Si prescrivono inoltre le seguenti norme:

- Densità edilizia: non deve essere superiore a 1,5 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Tipologia dei fabbricati: può essere singola o binata, a schiera con un massimo di 4 moduli accostati, o condominiale, con massimo di 4 alloggi.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 compreso il piano terra che può essere adibito a negozi. E' ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.
- Altezza del fabbricato: non può superare i ml. 7,50
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non deve essere inferiore a ml. 5,00 Può essere consentita la costruzione a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti facendo salve le prescrizioni relative alle distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00. 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 nella verifica delle distanze dalle strade. Il sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere l'adeguamento ad allineamenti preesistenti.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, siano ad una distanza inferiore a 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 dell'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n° 1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia. Tra edifici della stessa proprietà, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6,00 ml., non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega superiore o uguale a 2 (v. schema).



Tra edifici a schiera, quanto ora esposto è applicabile con le stesse modalità, purché i lati contraddistinti da a) siano privi di finestratura.

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 fronteggianti.

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 nella 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.

Minori 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 della Legge regionale 27 giugno 1985 n° 61.

Articolo 17 - ZONA B3 - ZONA DI DEGRADO URBANISTICO

Tale zona è caratterizzata da aggregati abitativi particolarmente carenti per quantità e/o qualità delle opere di urbanizzazione presenti.

Non sono ammesse nuove edificazioni in assenza di un progetto di ristrutturazione delle opere di urbanizzazione.

Con la formazione di un progetto di recupero urbanistico sarà possibile anche la realizzazione di nuovi edifici, con l'applicazione della normativa già prevista per la zona B2. Sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche per la realizzazione di ampliamenti, con l'osservanza di norme e prescrizioni previste per la zona B2.

Articolo 17bis - ZONA B3 - ZONA DI DEGRADO URBANISTICO INTERESSATA DA PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

In tale zona si richiama quanto già precisato al precedente art. 17, salvo quanto segue:

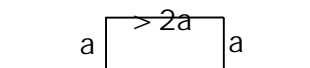
- Densità edilizia: non deve essere superiore a 2,25 mc./mq.;
- Tipologia dei fabbricati: di tipo composto costituito da corpi di fabbrica in linea, a schiera e blocco, accostati in modo vario, mantenendo una unitarietà compositiva delle fonti, rilevabile dalla configurazione prospettica.

Articolo 18 - ZONA B4 - ZONA DI RIORDINO A FASCIA

Tali zone già in parte edificate, comprese in genere tra le strade comunali e l'alveo di scoli o prospettanti su questi con interposta strada, presentando delle caratteristiche particolari di affacciamento sul fronte stradale, e tipologie prevalentemente a cortina, sono soggette a normativa specifica, che ne consenta le edificazioni e le ristrutturazioni, tenendo conto dei vincoli esistenti nella zona, per quanto riguarda le distanze dai confini e dalla strada.

Gli indici da osservare sono i seguenti:

- Tipologia edilizia: l'edificio deve rispettare la tipologia prevalente della zona, singola, binata, o a cortina.
- Volumetria ammissibile: in tali zone per gli edifici residenziali di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio Tecnico una effettiva carenza dei servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di densità fondiaria, l'ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve, in ogni caso, superare la misura del 10% del volume iniziale con un massimo di 30 mc; inoltre dovrà avvenire nel rispetto dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona; per eventuali lotti liberi o ampliamenti è ammesso un indice di 1,5 mc/mq. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica volumetrica delle distanza dai confini.
- Rapporto di copertura: preesistente, in caso di lotti liberi o in caso di rapporto di copertura preesistente inferiore al 45%, è ammesso il raggiungimento di tale limite massimo.
- Altezza massima: preesistente o fino ad un massimo di ml 6,50.
- Numero max di piani: due piani.
- Distanze dalle strade: allineamenti preesistenti.
- Distanza dai confini di proprietà: non deve essere inferiore a ml. 5,00 Può essere consentita la costruzione a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti facendo salve le prescrizioni relative alle distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica volumetrica delle distanza dai confini.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, 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 di osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n° 1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia. Tra edifici della stessa proprietà, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6,00 ml., non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega superiore o uguale a 2 (v. schema).



Tra edifici a schiera, quanto ora esposto è applicabile con le stesse modalità, purchè i lati contraddistinti da a) siano privi di finestratura.

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 dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella 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.

Minori 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 della Legge regionale 27 giugno 1985 n° 61.

- Distanza da canali o scoli: è consentita la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, purchè non sopravanzino verso il fronte da cui il rispetto viene calcolato.

Vengono inoltre prescritti: ml. 5,00 per gli ampliamenti ancorati a preesistenze e ml. 10,00 per le nuove costruzioni; per queste ultime saranno in ogni caso da osservare le indicazioni planimetriche di progetto.

Per gli edifici che non presentino particolari caratteristiche ambientali è consentita la demolizione e ricostruzione per consentire l'allontanamento del manufatto dalle strade o dagli scoli.

Dovranno comunque essere salvaguardate le distanze dai confini e tra i fabbricati.

Per tutti i nuovi interventi deve essere garantita la presenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Non saranno comunque consentite edificazioni con numero di alloggi superiori a due in aree interne (non collocate su fronte stradale), se non in presenza di strada privata di larghezza \geq a ml. 6,00 con diritto di passaggio regolarmente registrato e con al fondo un'area per il ritorno veicolare inscrivibile in un cerchio con un diametro di ml. 10, con le modalità di cui all'art. 11 L. 10/1977.

Articolo 19 - ZONA C1/A - ZONA RESIDENZIALE DI PARZIALE COMPLETAMENTO

In questa zona sono consentiti gli insediamenti residenziali, i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste oltre a quelle attività che, a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incumbenti o per pericolosità.

Nella planimetria di P.R.G. sono già indicate le strade di progetto, la cui previsione è vincolante per la realizzazione.

Le strade di progetto dovranno essere realizzate con una sezione minima di ml. 6,00, più ml. 2,00 di spazio laterale per stazionamento automezzi, più marciapiede alberato su di un lato, largo ml. 2,00, in modo da determinare nel complesso un minimo di standards primari.

La realizzazione delle strade potrà avvenire anche per stralci, in funzione della proprietà; si richiede in ogni caso la presentazione di un progetto unitario e funzionale delle opere a rete (fognatura, rete idrica, gas, illuminazione pubblica, rete ENEL) per garantire la possibilità di esecuzione nel tempo; tale progetto unitario sarà predisposto dagli Uffici Comunali, in caso di impossibilità di accordo tra privati.

La cessione o il vincolo ad uso pubblico degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28/01/1977 n° 10, art. 11, tramite dichiarazione impegnativa d'obbligo o altro atto equivalente.

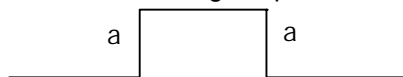
L'inizio dei lavori di cui all'art. 17 del R.E. può avere corso solo qualora siano iniziate tutte le opere di urbanizzazione previste, con particolare riguardo alle opere a rete, precisate nella concessione.

Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità è soggetto alla ultimazione di tali opere e alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole con la conseguente cessione e/o vincolo delle aree e delle opere previste nel progetto unitario.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità fondiaria: non deve superare 1,5 mc/mq, calcolata sul lotto originario esclusa la superficie stradale.
- Tipologia dei fabbricati: può essere singola o binata, a schiera con un massimo di 4 moduli accostati, o condominiale con massimo di 4 alloggi.
Si richiamano inoltre gli schemi tipologici precisati al successivo art.21.
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 compreso l'eventuale piano terra adibito a negozi. E' ammesso il piano interrato o seminterrato.
- Altezza del fabbricato: non potrà superare i ml. 7,50.
- Percentuale area coperta: non può superare il 35% della superficie fondiaria.

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione a confine per le murature in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00. Per i lotti localizzati ai margini della zona, in prossimità di aree con preesistenze, valgono le norme dai confini e tra i fabbricati previste per le zone B2. Tra edifici della stessa proprietà, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6,00 ml., non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega superiore o uguale a 2 (v. schema).



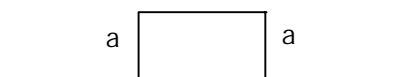
Tra edifici a schiera, quanto ora esposto è applicabile con le stesse modalità, purché i lati contraddistinti da a) siano privi di finestratura.

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.

Articolo 20 - ZONAC1/B - ZONA MISTA PER RESIDENZA E TERZIARIO

Per tale zona, significativa perché baricentrica e funzionale ad un Piano attuativo già completato, si prescrive quanto segue:

- la realizzazione di nuovi interventi edilizi sarà soggetta a concessione diretta, previa stipula di apposita convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, che precisi la contestuale cessione di circa 2.200 mq. di area da destinare a verde pubblico, da valutare sulla base di un costo di cessione convenzionato, pari a 3 volte il valore della coltura più redditizia della zona, desumibile dai valori agricoli medi.
- Volumetria massima di mc. 3.300, da realizzare sul lato est dell'area, destinazione terziaria fino ad un massimo di 1.500 mc.;
- Tipologia dei fabbricati: può essere a schiera con un massimo di 6 moduli accostati oppure in linea, condominiale con un massimo di 8 alloggi complessivi.
- Altezza massima: ml. 7,50;
- Percentuale area coperta: non può superare il 45% della superficie fondiaria, detratta l'area da cedere ad uso pubblico.
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a due compreso l'eventuale Piano Terra adibito a negozi. E' ammesso il Piano Interrato o Seminterrato.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 5,00. Può essere consentita la costruzione a confine per le murature in aderenza.
- Distanza dai cigli stradali: dal lato nord ml. 15 e dal lato sud ml. 7,50.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Tra edifici della stessa proprietà, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6,00 ml., non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega superiore o uguale a 2 (v. schema).



Tra edifici a schiera, quanto ora esposto è applicabile con le stesse modalità, purché i lati contraddistinti da a) siano privi di finestratura.

Articolo 21 - ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE DI PROGETTO

In queste zone sono consentiti gli insediamenti residenziali, i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste oltre a quelle 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'approvazione e relativa realizzazione di un piano attuativo, con le modalità previste da L.R. 61/1985, la cui dimensione minima del comparto attuativo è indicata graficamente sulle planimetrie del P.R.G..

Sulle planimetrie del P.R.G. sono anche schematicamente indicate le previsioni stradali, distinte tra prescrittive ed indicative; quelle prescrittive dovranno essere segnatamente previste e realizzate nell'ambito degli strumenti attuativi, perché attinenti a scelte di collegamento territoriale; quelle indicative potranno essere modificate con altre, costituendo comunque un riferimento progettuale.

Per quanto riguarda le aree di standards, quelle indicate sulle planimetrie del P.R.G. costituiscono la totalità degli standards primari e secondari e pertanto gli strumenti attuativi non dovranno prevedere altre aree per parcheggio e per verde pubblico, previa verifica dell'esistenza degli standards minimi previsti dalla legislazione vigente.

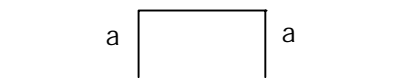
Nell'ambito delle previsioni progettuali degli strumenti urbanistici attuativi, è comunque richiesta, oltre che la definizione planivolumetrica, anche la precisazione dei caratteri morfologici delle nuove costruzioni, in particolare per quanto riguarda:

- a) tipologie residenziali e schemi di aggregazione, anche in relazione ad eventuali corpi unitari di servizio;
- b) tetti: pendenze, forme e materiali;
- c) finiture varie: balconi, terrazze, parapetti, cornici, bancali, colori delle pareti;
- d) fometria base di riferimento con moduli-tipo delle aperture.

Particolare cura dovrà inoltre posta nella precisazione di schermi alberati all'interno dei lotti, nonché in corrispondenza delle aree di parcheggio, definendone l'ubicazione e le essenze, che dovranno essere prevalentemente di tipo autoctono.

Si prescrivono inoltre le seguenti norme:

- Densità territoriale: non deve essere superiore 1,2 mc/mq.
- Lotto minimo: non potrà essere inferiore a mq. 500 per lotti singoli, a mq. 400 per lotti binati ed a mq. 250 per case a schiera, conteggiate globalmente;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 3 compreso l'eventuale piano terra adibito a negozi. E' ammesso il piano interrato o seminterrato.
- Altezza del fabbricato: non potrà superare i ml. 9,50.
- Percentuale area coperta: non può superare il 35% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione a confine per le murature in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00.
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00. Tra edifici della stessa proprietà, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6,00 ml., non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega superiore o uguale a 2 (v. schema).



Tra edifici a schiera, quanto ora esposto è applicabile con le stesse modalità, purché i lati contraddistinti da a) siano privi di finestratura.

Minori 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 della Legge regionale 27 giugno 1985 n° 61.

- Numero massimo di alloggi per complesso abitativo non superiore a 6.

Per quanto riguarda le tipologie consentite, si precisa che globalmente esse dovranno essere in armonia con quelle tradizionali della zona: saranno quindi da utilizzare fabbricati singoli, binati, a schiera oppure in linea, a corte o di tipo composto, con formazione di cortili interni di forme geometriche semplici; i tetti saranno a 2 o a 4 falde, con pendenza compresa tra il 30% ed il 40% e con materiali di copertura in coppi; è totalmente esclusa la possibilità da realizzare rilevati esterni sul lotto, tipo collina, con l'edificio al centro.

Si riportano di seguito Tab. A1 e A2 contenenti alcuni schemi tipologici ed alcuni esempi di aggregazione che dovrebbero chiarire l'applicazione delle norme, sia per l'Amministrazione Comunale, che per i progettisti.

Si precisa peraltro che trattasi di indicazioni tipologiche non prescrittive e quindi con valore puramente esemplificativo.

Articolo 22 - ZONA C3/1 - ZONA RESIDENZIALE CON PIANO URBANISTICO ATTUATIVO APPROVATO

Entro tale zona rimangono valide le norme di attuazione dello strumento attuativo approvato, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa, ed eventuali scompensi di aree per standards, trattandosi di piani elaborati in conformità al precedente strumento urbanistico generale.

E' consentito effettuare varianti parziali o totali a piani attuativi già convenzionati, con le modalità previste dalla L.R. 61/85.

In tali casi la normativa di riferimento è quella relativa alla zona C2-Residenziale di progetto.

Articolo 23 - ZONA C3/2 - ZONA DI P.E.E.P. IN ATTUAZIONE

Entro tale zona rimangono valide le norme di attuazione dello strumento attuativo approvato, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards, trattandosi di piani elaborati in conformità al precedente strumento urbanistico generale.

Ai sensi art. 59 L.R. 61/85, l'osservanza delle prescrizioni di zona stabiliti nel Piano stesso, viene integrata con la normativa attinente le distanze, così come precisate per le zone C2, all'art. 21 delle presenti N.T.A.

Articolo 24 - ZONA D1/A - ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

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

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% alla S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc per unità produttiva e/o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

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

L'utilizzazione dell'area potrà avvenire mediante intervento diretto di concessione edilizia, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria.

All'interno del lotto dovranno essere garantiti gli standards urbanistici previsti dalla L.R. 61/85.

Alle domande di concessione edilizia 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 rientrare nei parametri di legge; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
- Altezza massima: l'altezza massima delle fronti esterne, da misurare sul bordo superiore dei pannelli di tamponamento, non potrà superare ml. 12,00; sono consentite altezze superiori esclusivamente per i volumi tecnici, di cui dovrà essere documentata l'esigenza in funzione dei cicli produttivi; questi ultimi non potranno in

ogni caso superare l'altezza di ml. 16,00 ed il 20% della superficie coperta costruita, nel cui ambito vanno conteggiate.

- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore a ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
 - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00.
 - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.
- La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.

Articolo 25 - ZONA D1/B - ZONA PRODUTTIVA DI POSSIBILI AMPLIAMENTI

Tale zona, facente parte di un P.L. in parte decaduto, è stata classificata di completamento, per consentire gli ampliamenti dei manufatti esistenti sulla area attigua.

Pertanto il P.L. decaduto, qualora riproposto, dovrà prevedere anche la dotazione di aree per standards relativa all'area produttiva classificata di possibili ampliamenti.

Il rilascio della concessione in tale ambito è subordinata a due condizioni:

- a) che si tratti di un ampliamento di ditta, già fornita di accesso stradale sul lato ovest;
- b) che sia previsto all'interno del lotto il 10% della superficie fondiaria di aree di parcheggio e di verde.

Per gli indici e le distanze è prescritto il rispetto di quanto precisato al precedente art. 24.

Articolo 26 - ZONA D2 - ZONA PRODUTTIVA CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO

Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento precedenti al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standards trattandosi di piani attuativi elaborati sulla base del precedente strumento generale.

Sono comunque ammesse le attività commerciali, nel rispetto dei rapporti di cui al comma 10 dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Eventuali varianti agli strumenti attuativi dovranno uniformarsi alla presente normativa con particolare riferimento alla zona D4.

Il P.L. di via dell'Artigianato, in accoglimento di osservazione n. 2 f.t., assume la destinazione di zona D1/A limitatamente al rapporto di copertura.

Articolo 27 - ZONA D3 - ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO PER L'ARTIGIANATO E LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA

In questa zona sono ammessi insediamenti per attività produttive, attinenti l'artigianato e la piccola e media industria, e commerciali, con le relative attività di servizio.

L'utilizzo di questa zona è subordinato alla presentazione ed approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che dovrà rispettare, oltre al disposto dalla L.R. 61/85 le seguenti prescrizioni:

- Superficie coperta: non potrà superare il 50% del lotto a disposizione.
- Altezza massima: non potrà superare i ml. 9,00 con eccezione degli impianti tecnologici speciali.
- Distanza dai confini: non deve essere inferiore ai 5,00 ml.; sono ammesse costruzioni in confine qualora si costruisca in aderenza.
- Distanza tra i fabbricati: non deve essere inferiore a ml. 10,00.
- Distanze minime dalle strade: la distanza dalla strada interna al piano attuativo non può essere inferiore a ml. 7,50. Per le altre strade vale quanto disposto dal D.M. 1444 del 02/04/1968.

E' pure consentita la costruzione di unità residenziali per l'abitazione del conduttore nella misura di 500 mc. per unità produttiva o di servizio, come pure: gli uffici, le mense, i bar, le attrezzature per il tempo libero, l'associazionismo, le infermerie.

Le volumetrie residenziali o direzionali dovranno comporsi volumetricamente e con stessi caratteri formali delle parti produttive, in aderenza ad essi ed in posizione antistante la strada di distribuzione.

L'attuazione dell'area dovrà avvenire tramite Piano Particolareggiato, poichè trattasi di area interclusa tra volumi imponenti, quali l'area agroindustriale dei maiscoltori e l'area dell'ex fornace; il P.P. dovrà pertanto attentamente precisare i rapporti planivolumetrici ed i profili su strade, allo scopo di determinare nell'insieme una percezione visiva, che minimizzi gli impatti ambientali dei nuovi fabbricati produttivi. Si prescrivono a tale scopo schermi alberati, in aderenza alle zone agricole.

Il piano particolareggiato inoltre dovrà prevedere, per l'intera zona, non più di due accessi alla strada provinciale.

Per quanto non precisato, si dovrà fare riferimento ai contenuti dell'art. 24, relativo alla zona D1/A.

Articolo 28 - ZONA D4 - ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO

La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, con esclusione tassativa delle industrie nocive.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla attività e comunque non potranno superare i 500 mc per unità produttiva e/o commerciale. Dovranno, inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con il laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

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

Alle domande di concessioni edilizie conseguenti all'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 innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.

- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 9,00 esclusi i volumi tecnici; sono consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi fino ad un massimo di ml. 12,00; sono esclusi ovviamente dai limiti di altezza i volumi tecnici che peraltro non potranno superare il 10% della superficie coperta.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore a ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: la distanza dalle strade interne al piano attuativo non può essere inferiore a ml 7,50. Per le altre strade vale quanto disposto dal D.M. 1444 del 02/04/1968.
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.
La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml 6,00.
- Lo strumento attuativo dovrà inoltre prevedere schermi di verde alberato, specie in corrispondenza del confine con le zone agricole.

Articolo 29 - ZONA D5 - ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI PUNTIFORMI

Tali zone, con carattere puntiforme, sono già utilizzate con manufatti di carattere produttivo e commerciale, pur non essendo organicamente inserite nell'ambito di una corretta pianificazione produttiva.

L'individuazione di tali ambiti definiti consentirà di mantenere innanzitutto le attività esistenti, nonché di rendere possibili eventuali ampliamenti dei manufatti, per incentivare l'occupazione nell'azienda, nella misura massima del 30% della superficie coperta esistente, esclusa la residenza.

In tali ambiti sono consentite le destinazioni produttive-commerciali e direzionali, con esclusione delle industrie nocive.

Le destinazioni residenziali preesistenti alla data di approvazione del P.R.G. sono confermate ed inoltre potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione e di eventuali ampliamenti fino ad un massimo di mc. 500, recuperando volumetrie inutilizzate ad uso produttivo o terziario, nel rispetto degli indici stereometrici e delle distanze già precisati al precedente art. 28.

Gli interventi di riuso e riconversione ai sensi art. 30 L.R. 61/1985 potranno essere effettuati sui volumi preesistenti, anche in difformità dalle distanze dalle strade; eventuali ampliamenti dovranno osservare le distanze, altezze ed indici stereometrici precisati al precedente art. 28, con un minimo assoluto di ml. 20 (limitatamente alla scheda N. 1).

Inoltre dovranno garantire:

- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e delle aree di standards in misura del 10% della superficie di pertinenza del manufatto, intendendo come tale il doppio della superficie coperta ad uso produttivo o commerciale;
- b) adeguate forme di prevenzione dell'inquinamento e di salvaguardia dell'ambiente, da realizzarsi anche con schermi alberati di medio ed alto fusto, con funzione di schermo antirumore e per attenuare l'impatto visivo.
Per le attività che hanno potuto utilizzare le norme previste dalla L.R. 11/1987 e il cui iter procedurale non sia ancora stato completato, rimane possibile intervenire con le modalità previste dalla specifica variante adottata ai sensi della L.R. 11/1987 di cui si riporta di seguito Tab. "B" di sintesi delle attività confermate.

Articolo 30 - ZONA D6 - ZONA PER ATTREZZATURE TURISTICHE- RICREATIVE-SPORTIVE

Tale zona è classificata come zona territoriale omogenea e costituisce il tessuto di supporto di un particolare interesse turistico sportivo del Comune.

Entro il perimetro di tale zona gli interventi edificatori sono attuati a mezzo di concessione edilizia diretta, previa presentazione di uno studio ambientale, volto a minimizzare l'impatto degli edifici sia esistenti che di nuova edificazione; dovranno inoltre rispettare le seguenti norme.

Gli edifici dovranno avere le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale, limitatamente all'alloggio del conduttore e ad alcuni posti letto per il pernottamento degli sportivi;
- b) per il ristoro;
- c) di deposito delle attrezzature necessarie alla conduzione dell'attività;
- d) di servizio all'attività sportiva.

L'indice fondiario applicabile all'intera area zonizzata non dovrà superare 0,08 mc./mq., compresi i volumi esistenti.

L'altezza massima non dovrà superare i ml. 7,50.

La distanza minima tra edifici anche della stessa proprietà non potrà essere inferiore a ml. 10,00.

L'arretramento dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml. 20,00.

Le aree a standards (parcheggi e verde pubblico) dovranno essere calcolati nella misura del 20% dell'intera area d'intervento.

Le caratteristiche tipologiche degli edifici dovranno essere conformi a quanto precisato al successivo art. 33.

Particolare cura dovrà essere posta nel prevedere alberature di medio e alto fusto e di essenze autoctone, da porre a dimora in corrispondenza dei lati confinanti con la campagna; inoltre, poiché gli specchi d'acqua rivestono una rilevante valenza ambientale e paesaggistica, qualsiasi intervento che ne preveda modificazioni, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune di Villadose, previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica territorialmente competente, sulla base di una chiara documentazione composta da:

- a) relazione che precisi le finalità degli interventi e la loro temporalizzazione;
- b) assetto attuale dei luoghi (con planimetrie in scala 1:500 e con documentazione fotografica con più viste) ed assetto planimetrico di progetto, in scala 1:500, esteso a comprendere anche il rapporto con le aree agricole circostanti;
- c) l'accurata descrizione delle fasi dell'intervento ed i mezzi meccanici o manuali da utilizzare, nonché i punti di passaggio per la realizzazione, con particolare attenzione al tipo di piantumazione esistente, per non determinare alcun danno all'ambiente;
- d) uno studio d'impatto ambientale esteso a documentare le modalità del reinterro, l'ubicazione dei terreni che si prevede di utilizzare, una dettagliata descrizione della composizione chimico-fisica dei terreni stessi, nonché le misure di mitigazione previste per ridurre le modifiche all'ambiente.

Articolo 31 - ZONA D7 - IMPIANTI SPECIALI R.S.U.

In tali zone è ammessa esclusivamente la funzione di smaltimento degli R.S.U., in relazione alle specifiche autorizzazioni regionali che ne consentono dimensioni e potenzialità.

A completamento ed esaurimento degli stessi impianti si dovrà procedere con opere di rimboschimento ed ambientalizzazione.

Articolo 32 - ZONA D8 - IMPIANTI DI BIOCONVERSIONE DI SCARTI VEGETALI

In tale zona sono ammesse esclusivamente le funzioni di trattamento dei rifiuti e degli scarti vegetali, per la loro bioconversione in ammendante vegetale composto.

A tale scopo è quindi consentita la realizzazione di strutture necessarie per il conferimento degli scarti, di impianti speciali, di serre e di ambienti ad uso direzionale, nonché la relativa infrastrutturazione dell'area; è consentita inoltre la realizzazione di un alloggio per il custode di volumetria non superiore a 500 mc.

Si prescrive inoltre l'osservanza delle seguenti norme:

- Estensione massima dell'impianto: Ha. 8.0
- Rapporto massimo di copertura: Rc = 25% della superficie zonizzata nelle planimetrie di P.R.G.

- Altezza massima: ml. 8,00, esclusi volumi tecnici di tipo puntiforme
- Distanza dai confini: ml. 10,00
- Distanza tra corpi di fabbrica appartenenti allo stesso complesso: ml. 6,00 per altezze di edifici fino a 6,00 ml.; ml. 10,00 per altezze di edifici superiori a 6,00 ml.
- Distanza minima dalle strade di accesso: ml. 10,00.

Inoltre, allo scopo di minimizzare l'impatto ambientale del complesso dei vari fabbricati e serre, sulla campagna circostante, si prescrive che in corrispondenza dei vari lati del perimetro sia realizzato un diaframma alberato, con funzioni di schermo paesaggistico, costituito da alberi di alto e medio fusto, di essenze locali, poste ad intervalli regolari variabili da 5 a 7 metri, interessando una fascia non inferiore a ml. 8,00. Viene inoltre richiamata l'osservanza delle fasce di rispetto al tracciato della centuriazione, così come precisato al successivo art. 41.

Si richiama ancora l'osservanza delle leggi sottocitate, per il controllo dell'inquinamento ambientale sulle acque, sulle emissioni gassose e sui rumori; trattasi in particolare di:

- L. 319/1976 e successive integrazioni;
- D.P.R. 203/1988 e successive integrazioni;
- D.P.C.M. del marzo 1991 e successive integrazioni.

Articolo 33 - ZONA E - ZONE AGRICOLE

DISPOSIZIONI GENERALI

- Tali zone sono destinate all'agricoltura e le costruzioni devono essere a servizio dell'uso produttivo del suolo, quali stalle, fienili, silos, depositi, etc.
 - L'edificazione nelle zone agricole di case di abitazione e di annessi rustici, è ammessa in conformità ai contenuti di L.R. 24/85, salvo specifiche norme di dettaglio precisate per le singole sottozone.
 - L'edificazione è consentita con la normale procedura di rilascio della concessione edilizia, a seguito della presentazione di un progetto redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri, ed in conformità agli schemi tipologici di seguito riportati.
 - Altezza massima: 8,00 ml sia per la residenza che per gli annessi rustici, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali come silos, serbatoi idrici, etc.;
 - Distacco tra edifici: minimo ml 10,00 oppure a contatto per costruzioni accessorie;
 - Distacco dai confini: pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza della fronte relativa, con un minimo assoluto di ml 5,00; in caso di ampliamenti è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, anche sul confine;
 - Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01/04/1968 con un minimo di ml 20,00, salvo diverse indicazioni planimetriche.
 - L'applicazione del primo comma di art. 4 L.R. 24/85 relativamente alla possibile demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o per tutela della pubblica incolumità, è ammessa, in corrispondenza di edifici prospettanti su strada, di cui il P.R.G. preveda l'allargamento.
 - L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una conseguente variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerata ai fini della verifica delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade e degli indici territoriali e della volumetria massima.
 - Non saranno consentite edificazioni ai sensi del punto b) art. 2 L.R. n° 24/85, su terreni frazionati in tempi successivi all'adozione del P.R.G., se non facenti parte del complesso aziendale ed accorpate al fondo rustico stesso; tale norma è volta ad evitare l'edificazione continua a fascia sulle strade di traffico.
- In ogni caso l'ubicazione delle nuove edificazioni, dovrà essere verificata con particolare cura dalla Commissione edilizia, evitando che la nuova edificazione vada ad intaccare le visuali di rilevanti complessi ambientali. E' consentita la suddivisione in due o più alloggi, in presenza di volumetrie residenziali accatastate

agli usi urbani, osservando la normativa delle singole sottozone per gli indici stereometrici e le distanze.

- In tutte le sottozone agricole è consentito il riutilizzo di edifici rurali non più funzionali alle esigenze aziendali, subordinatamente alla predisposizione di un Piano di Recupero, nel cui ambito sono ammesse funzioni abitative, produttive e terziarie, con il mantenimento della volumetria globale esistente.
- La zona agricola del comune di Villadose è suddivisa in tre distinte sottozone classificate a norma della legge Regionale 24/85 in E2, E3 ed E4 ed individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto del P.R.G..

Al fine di garantire la tutela del patrimonio archeologico ed in particolare dei residui dell'agro centuriato, per le sottozone E2, E2/A ed E3 valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- l'aratura non può essere superiore a 45 cm, fatti salvi casi eccezionali, soggetti a particolare controllo;
- è vietata la pratica della ripuntatura;
- per lo scavo di fossati di profondità superiore o uguale a cm 130 è necessario il parere e il controllo dell'ufficio tecnico comunale;
- per lavori di spianamento dei terreni, si dovrà richiedere preventivamente un parere tecnico alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto che verificherà che non vengano interessati siti archeologici.

Per le singole sottozone agricole valgono in particolare le norme riportate negli articoli seguenti.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELL'EDILIZIA RURALE

A) INTERVENTI SULLE PREESISTENZE NON SCHEDULE

Gli interventi di recupero, ristrutturazione ed ampliamento sugli edifici preesistenti ricadenti nelle varie sottozone agricole, dovranno adeguarsi nelle tipologie, forme e materiali a quanto precisato al successivo punto C) del presente articolo, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione globale, o di ampliamenti di consistenza volumetrica maggiore delle preesistenze.

Quando invece si tratti di modesti e puntuali interventi di ampliamento e/o ristrutturazione, sarà consentito l'adeguamento alle preesistenze nelle forme e nei materiali, anche se queste non sono conformi alle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale.

Quanto precisato per i precedenti due commi è da intendersi valido per tutte le sottozone agricole.

B) RIUSO DI ADIACENZE O ANNESSI RUSTICI

In caso di riutilizzo ad uso residenziale di annessi rustici di vario genere, non schedati e quindi di valore ambientale nullo, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione globale, e di demolizioni parziali per l'adeguamento ai requisiti necessari per l'abitabilità.

E' consentita la demolizione e la ricomposizione volumetrica di adiacenze varie (forno, pollaio, magazzino, etc.).

Tipologia, le forme ed i materiali dovranno in tal caso adeguarsi a quanto precisato nel successivo articolo.

C) NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI

Qualora non ci siano preesistenze utilizzabili, o queste siano funzionali all'azienda agricola, nell'ambito delle sottozone E2, E3 ed E4, sono consentite costruzioni residenziali di nuova costruzione, la cui progettazione e realizzazione dovranno adeguarsi a quanto di seguito precisato:

- 1) Indici stereometrici e distanze: si richiamano integralmente le norme esposte per le varie sottozone agricole e le specificazioni di dettaglio espresse per le singole sottozone agricole.
- 2) Tipologia: l'assetto tipologico complessivo, potrà derivare dall'accorpamento di un modulo base di residenza, unito ad uno o più moduli base di adiacenza.
 - Nell'abaco sono definiti i seguenti tipi base di residenza A (a palazzo, costituito da tre moduli di larghezza) e B (seriale, costituito da 2 moduli di larghezza), i quali sono aggregabili con i moduli aggiunti (sempre a servizio della residenza) C e D.
 - Si precisa inoltre che il tipo A può essere aggregato solo con un massimo di 2 moduli aggiunti (es.: C + D); mentre il tipo B può essere aggregato con altro modulo B (anche dimezzato e con moduli C e D) fino ad un massimo di 3 tipi complessivi di aggregazione.
 - Nell'abaco riportato in tab. C, sono visibili alcuni esempi di possibili aggregazioni, le quali peraltro, data l'elevata componibilità, non esauriscono la gamma di tutte le possibilità aggregative.
 - Si precisa che nell'ambito del campo di variabilità ammessa sia per la larghezza che per la lunghezza, dovrà aversi una certa corrispondenza tra minimi e massimi, esclusivamente per la tipologia A (es.: a ml 8, corrisponderà una larghezza totale di ml 12).
(vedi Tab. "C" - MODULI BASE ED ESEMPI DI AGGREGAZIONE)
- 3) Esposizione: l'orientamento del fronte principale, dovrà essere rivolto preferibilmente a sud, a meno che tale esposizione non risulti obliqua rispetto alla strada comunale.
- 4) Tetto: il tetto dovrà essere previsto a 2 falde, con linea di colmo parallela al fronte principale, salvo il caso delle Tipologia A1 e A2 che consentono il tetto a padiglione.
 - La pendenza del coperto dovrà essere compresa tra il 30% e il 40%.
 - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi di cotto o di tipo portoghese a colorazione cotto.

All'interno delle falde potranno essere ricavate piccole terrazze, purchè non prospettanti direttamente sulle fronti, ma ricavate all'interno della falda.
- 5) Cornice di gronda, Gronda, Pluviali: la cornice di gronda potrà sporgere dalla muratura di un a misura variabile dai 20 ai 50 cm, e dovrà essere contraddistinta per la parte verticale o da graduale raccordo o da almeno una risega in rilievo, a definire la stessa dimensione della sporgenza.
 - La gronda dovrà essere di sezione semicircolare a vista, in lamiera zincata o rame.
 - I pluviali, di sezione circolare, dovranno essere posizionati vicino agli spigoli del fabbricato, in modo da non interrompere le superfici dei prospetti.
- 6) Camini, Abbaini: i camini per i focolari, qualora previsti, dovranno aggettare dalla parete di 15 - 40 cm ed essere opportunamente sagomati in corrispondenza del focolare.
 - I terminali dovranno essere di forma semplice, con eventuale copertura a 2 falde in coppi o con piastra orizzontale su base sagomata.
 - E' consentita la realizzazione di abbaini (max 2), purché piccoli in proporzione alle dimensioni del tetto e arretrati rispetto alla cornice di gronda di almeno 1 ml e di larghezza massima pari a ml 1,50.
- 7) Finestratura e porte: le finestre dovranno essere rettangolari con lato lungo verticale e con rapporto medio tra altezza e larghezza di circa 1,5 - 2, dei tipi rilevabili nelle costruzioni preesistenti di carattere ambientale.
 - Nei sottotetti, con altezza interna in gronda inferiore a ml 2,00 è richiesto l'uso di fori quadrati o leggermente rettangolari con lato maggiore orizzontale.
 - Le porte d'ingresso saranno anch'esse rettangolari con il lato superiore allineato con le finestre e con la larghezza corrispondente a quella delle finestre, maggiorata al max di 30 cm.

- Possono anche essere previste con terminale ad arco a tutto sesto, nel qual caso la parte superiore dell'arco sarà ovviamente più alta della linea delle finestre.
 - Le porte ad arco sono consentite anche al primo piano, qualora prospettanti su balcone.
 - Le porte dei garages, saranno da preferire con accesso dal modulo porticato, nel qual caso non avranno limiti di larghezza; qualora ciò non fosse possibile, esse saranno consentite con larghezza massima di ml 2,50 e con lato superiore allineato con l'altezza delle finestre; tuttavia non saranno mai consentite sui lati corti del fabbricato.
 - Sono consentiti arretramenti porticati ad arco sui corpi principali, con un numero massimo di archi pari a 5, con interasse medio variabile da 1,80 a 2,20 ml; la profondità del portico qualora previsto non sarà inferiore a ml 1,80.
 - Gli infissi esterni, qualora previsti, saranno in legno pieno, con colore coprente, a doppio battente, per ogni anta; sono consentite ovviamente anche le inferriate, purché di forme semplici e tradizionali.
- 8) Balconi: possono essere realizzati al vano centrale del I° piano, con dimensioni max 1,8 x 1,0 e con ringhiera in ferro sagomato, dei tipi tradizionali locali.
(vedi tab."D" - ESEMPI DI PARTICOLARI)
- 9) Grigliati: è consentito l'uso di grigliati in cotto di forme tradizionali, come memoria storica, anche con formazione di arco, purché arretrato di almeno un mattone, rispetto alla parete esterna.
- 10) Fasce marcapiano e Bancali: le sporgenze di fasce ad intonaco o pietra di Vicenza sono consentite attorno alle finestre con dimensioni minime (circa 10 cm di larghezza e 3 - 5 di sporgenza).
- I bancali saranno realizzati con forme tradizionali locali, con altezze medie di 10 - 12 cm.
 - Sono consentite fasce marcapiano o di collegamento dei bancali, purché mediamente aggettanti rispetto alla parete di 2 - 4 cm.
- 11) Paramenti e colori: i fabbricati dovranno essere o in mattoni a vista o essere intonacati e tinteggiati o con colore incorporato nell'intonaco o con colori tipo calce.
- Non sono consentiti rivestimenti parietali con marmo o materiali plastici.
I colori da usare saranno da scegliere in un campo di variazioni cromatiche, nelle tonalità avorio, ocra chiara o scura ed in ogni caso di colori tenui; gli infissi saranno dipinti in verde scuro o marrone.

D) *NUOVI ANNESSI RUSTICI*

L'interessato dovrà presentare una planimetria generale, precisando l'uso specifico aziendale di ogni manufatto esistente; si darà la preferenza ad interventi di riuso sulle preesistenze; qualora ciò non sia possibile, l'eventuale costruzione di annessi rustici, dovrà essere realizzata con materiali il più possibile in armonia con quelli precisati per la residenza.

Ovviamente non è possibile definire a priori delle tipologie di riferimento, date le esigenze diversificate per gli annessi rustici; si prescrive che strutture aziendali particolari (quali silos, impianti speciali, stalle aperte) dovranno essere valutate in modo attento dalla C.E., che richiederà l'uso di materiali analoghi o similari a quelli precisati al precedente punto C) al fine di determinare il minore impatto ambientale con le preesistenze.

E) *RECINZIONI*

Nelle zone agricole è consentito l'uso di pannelli grigliati in cotto e similari, in forme e tipi analoghi ai grigliati locali, di altezza non superiore a ml. 1,50.

E' consentito tuttavia realizzare recinzioni in muratura piena, a vista e/o intonacata, purché di altezza non superiore a ml. 1,20.

E' consigliabile l'uso di reti quadrettate cui vengono poste in adiacenza delle siepi compatte formate da arbusti.

Sui lati perpendicolari alla strada le altezze delle recinzioni non dovranno superare i ml. 1,80 e potranno essere in muratura.

F) VERDE PRIVATO ED ALBERATURE

Le nuove costruzioni realizzate in conformità a L.R. 24/1985, dovranno prevedere una superficie di verde privato, pari ad almeno due volte la superficie coperta autorizzata, da piantumare con alberature di medio ed alto fusto, con essenze arboree autoctone.

Inoltre, sui lati confinanti con la campagna, dovranno essere poste a dimora delle alberature, anch'esse di medio ed alto fusto e di essenze autoctone, per costituire elemento di schermatura delle abitazioni.

Articolo 34 - ZONA E/A - AGGREGAZIONI RURALI AMBIENTALI

- La retinatura individua complessi e aggregazioni di manufatti rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.
- All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle schede, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, né residenziale, né rurale; a meno che ciò non sia espressamente precisato nelle singole schede, sono inoltre vietate le demolizioni, salvo che per le superfetazioni o per i corpi edilizi alterati dei quali sia esplicitata la possibile demolizione.
- Sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione edilizia e consolidamento statico.
- I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici) e di fabbricati rurali e di superfetazioni o corpi aggiunti recenti.
- Per i fabbricati residenziali, anche se desueti da tempo, è sempre consentito il riuso a carattere abitativo, qualora essi presentino carattere ambientali, di cui è contenuta precisazione nella scheda d'indagine.
Gli interventi su tali manufatti sono ammessi con concessione diretta, nel rispetto di quanto precisato al successivo art. 35.

- Per i fabbricati rurali, quali fienili, barchesse, etc., sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti stessi; interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione semplice con opere interne con eventuali mutamenti di destinazione, sono ammessi con concessione diretta; così dicasi per le demolizioni di parti che sono individuate nella scheda come tali o che in ogni caso sono chiaramente riconoscibili come corpi aggiunti successivi.
Interventi diversi, quali ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a piano di recupero, ai sensi L. 457/78, nel quale dovrà essere preso in esame l'assetto generale del complesso rurale.
- Nell'ambito del P.R., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi, etc., che peraltro non stravolgano il complesso preesistente.
- Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione ammessi, dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti: eventuali arcate di fienili, qualora per il riuso si richieda la chiusura, dovranno essere

mantenuti come forma e realizzati con grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.

- Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali, chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto; nuove aperture potranno essere concesse con particolare cautela e sempre con preciso riferimento alla forometria preesistente.
- In ogni caso la pratica edilizia, dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze estese al fronte completo su strada per 100 ml ed ai fabbricati vicini.
- E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente.
- Per quanto riguarda le tinteggiature ed i materiali si dovrà fare riferimento a quanto precisato al precedente art. 33, pto C, salvo il caso di chiare tracce originarie visibili in loco.

Articolo 35 - ZONA E/B - TIPOLOGIE RURALI SEMPLICI

La retinatura individua fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente, o quale parte residenziale dei complessi ambientali rurali, di cui al precedente articolo 34.

- Gli interventi edilizi su tali fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali rilevabili, ossia la linea di gronda, la forma e i materiali del coperto, la forometria, ed i materiali esterni di finitura, a tale scopo dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i parametri esistenti ed in particolare la dimensione dei fori.

Questi ultimi rispetto all'esistente foro-tipo, potranno essere aumentati di 10 cm in larghezza e 20 cm in altezza; è obbligatorio l'uso di battenti in legno dipinto con colore coprente.

- Sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti di chiaro carattere ambientale, nel rispetto delle volumetrie rilevabili.

Sono pure prescritte le demolizioni delle superfetazioni chiaramente leggibili.

Sulle fronti sono ammesse eventuali adeguamenti alla forometria tipica ambientale precostituita, per quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto.

Interventi diversi, quali ampliamenti superiori al 50%, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a Piani di Recupero, ai sensi L. n° 457/78.

- Gli ampliamenti sulle tipologie rurali semplici rilasciabili con concessione diretta potranno essere di tre tipi, anche composti tra di loro:

a) ampliamenti in lunghezza, con aggiunta massima di due moduli base (rilevabili dalla distanza muri portanti trasversali dall'esistente), per le tipologie seriali S1, S2, S3 e D3/b.

b) ampliamenti in larghezza, per raggiungere una profondità massima di ml. 10, nel caso di fabbricato semplice di tipologia S1; l'eventuale ampliamento dovrà avvenire in modo da conservare integro il fronte principale (generalmente rivolto a Sud) e potrà essere effettuato anche se ricadente entro le zone di tutela, con distanza minima dal confine di ml 1,50, dai fabbricati di ml 6,00 e dalla strada ml 3,00; qualora non sia possibile ampliare in corrispondenza del fronte secondario, per l'esistenza di strade, canali, ecc. si esclude la possibilità di ampliamento.

c) ampliamenti in altezza, con un massimo di 50 cm rispetto all'esistente, consentendo l'uso abitabile di altezze interne - a 2,40 ml, esclusivamente per l'ultimo piano; tale ampliamento può essere consentito per tutte le tipologie rilevate, purché venga effettuato non su porzioni di fabbricato, ma esteso alla sequenza completa delle linee di gronda.

- Sono consentiti interventi diversi qualora precisati nelle singole schede di rilevamento.

- E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente.
- Per quanto riguarda le tinteggiature ed i materiali si dovrà fare riferimento a quanto precisato al precedente art. 33, pto C, salvo il caso di chiare tracce originarie visibili in loco.

Articolo 36 - ZONA E2 - SOTTOZONA AGRICOLA E2

Sono aree di primaria importanza per la funzione produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con le modalità di cui all'art. 4 della L.R. n° 24/85, costruzione di annessi rustici ai sensi dell'art 6 della L.R. n° 24/85; possibilità di costruire una nuova abitazione ai sensi art. 3 L.R. n° 24/85.
 - a) Gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
 - b) E' opportuno che eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi, utilizzino i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri), avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
 - c) La creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
 - d) E' opportuno prevedere la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
 - f) La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza ad edifici già esistenti o entro il perimetro degli aggregati abitativi: tipologie, caratteristiche costruttive, rapporti parametrici, materiali, dovranno essere rispondenti a quanto precisato al precedente art. 31; la norma di riferimento sarà in ogni caso l'art. 6 L.R. 24/85.
 - g) Nel caso in cui non sussistano aree contigue ad edifici preesistenti, per garantire la massima tutela del territorio agricolo, gli ambiti entro i quali si potranno realizzare le nuove edificazioni, dovranno rispettare il frazionamento del territorio agricolo; pertanto saranno privilegiate le aree localizzate in prossimità di collegamenti viari di servizio esistente.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale, solamente in funzione della conduzione del fondo, secondo le norme ed i limiti previsti dall'art. 3 della L.R. n° 24/85.
- La realizzazione di nuove costruzioni residenziali va compresa negli aggregati abitativi di cui all'ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n° 24/85, con raggio massimo di ml 100; il progetto dovrà essere corredato di una relazione riportante la valutazione dell'impatto visivo conseguente all'inserimento del nuovo edificio, riferita alle aree comprese in un raggio di ml 100 dagli edifici di interesse storico-ambientale, rilevati ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 24/85.
- Le nuove abitazioni devono distare almeno 50 ml dalle stalle con più di 20 capi appartenenti ad altre aziende, e 100 ml dagli allevamenti di tipo industriale di altre aziende.

- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo per ospitare le seguenti attività:
 - a) residenze di addetti stabilmente occupati sull'azienda o per suddivisione del nucleo familiare, in numero non superiore a 2 unità immobiliari;
 - b) annessi alla residenza;
 - c) attività connesse alla lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda.

Articolo 37 - ZONA E2/A - SOTTOZONA AGRICOLA E2/A

Tali sottozone sono state individuate con elevato grado di tutela ai fini urbanistici, anche se dallo studio agronomico non presentano particolari valenze né agronomiche, né socio-economiche; tale classificazione ha significato prevalente di carattere paesaggistico, trattandosi di aree per lo più interne e non servite da strade.

- Per tali zone valgono tutte le norme precisate per le sottozone E2, salvo che per la possibilità di edificare una nuova costruzione, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/85, che viene ammessa; il territorio viene quindi considerato per tale possibilità edificatoria e l'ubicazione della stessa casa dovrà essere effettuata in corrispondenza di case o nuclei già preesistenti, o utilizzata con il trasferimento della possibilità edificatoria pertinente, su altra area di proprietà, che presenti classificazione E3 o E4.
- Su tali zone è pure ammesso l'agriturismo.

Articolo 38 - ZONA E3 - SOTTOZONA AGRICOLA E3

Sono aree caratteristiche da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Interventi ammessi: sono quelli già precisati per la sottozona E2, di cui alle lettere a)-b)-c)-d)-e)-f)-g), ai quali va aggiunta la possibilità di edificare una nuova costruzione, ai sensi dell'art. 5 L.R. n° 24/85.

- All'interno della sottozona E3 gli ambiti per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso abitativo, sono ammesse solo all'interno o in aderenza ad un aggregato abitativo già esistente, sul fronte stradale.
- Nel caso in cui il nuovo intervento si ponga all'interno o in adiacenza ad un aggregato abitativo già esistente, l'intervento edificatorio riguardante una singola abitazione potrà essere rilasciato con concessione diretta.
- Quando non si operi all'interno di un aggregato preesistente, è richiesto uno studio riportante la valutazione dell'impatto visivo conseguente all'inserimento del nuovo edificio, con riferimento agli edifici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Le nuove residenze di cui all'art. 5 della L.R. n° 24/85 dovranno essere comprese negli aggregati abitativi di cui allo ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n° 24/85 con raggio massimo di m 100.
- Per le residenze e gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo è consentito il cambiamento di destinazione d'uso, oltre che per le destinazioni previste nel precedente art. 36 per le zone E2, anche per le seguenti attività:
 - a) residenze di addetti stabilmente occupati sull'azienda o per suddivisione del nucleo familiare, in numero non superiore a 2 unità immobiliari;
 - b) annessi alla residenza;
 - c) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
 - d) agriturismo;

- e) attività commerciali;
- f) artigianato di servizio e vario, purché non rumoroso, non inquinante e comunque compatibile con le caratteristiche ambientali.

Articolo 39 - ZONA E4 - SOTTOZONA AGRICOLA E4

Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative debbono essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio rurale, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale, non escludendone l'utilizzazione per il completamente di centri rurali preesistenti.

Per le superfici interessate da classificazione di sottozona E4, può essere effettuato una sola volta il frazionamento dell'area di proprietà, per il successivo utilizzo edificatorio, in presenza di almeno 3.000 mq. di area di proprietà.

Tale frazionamento non potrà dar luogo a più di due nuove costruzioni di cui al successivo pto 2.

- 1) Per quanto riguarda le preesistenze nell'ambito di tali zone, sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione ed eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici, fino ad un massimo di 1.000 mc., compreso l'esistente; sono consentite demolizioni e ricostruzioni.

Gli interventi di ampliamento dovranno essere effettuati con particolare cura all'inserimento nel contesto ambientale di cui trattasi; si richiama in merito quanto esposto al precedente art. 33, punto A).

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza o a distanza inferiore a ml. 10 dagli edifici esistenti, purché i fabbricati si fronteggino per una lunghezza inferiore a ml. 6,00.

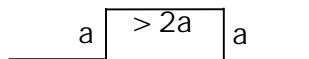
Per quanto riguarda la distanza dalle strade è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale.

Gli ampliamenti sono consentiti sul prolungamento dei fronti esistenti, purché non ci sia la riduzione della profondità del rispetto stradale o fluviale preesistente; l'ampliamento laterale è consentito fino ad un minimo di ml. 3,00 dal confine, con relativo vincolo di asservimento.

La distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, 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 utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia.

Tra edifici della stessa proprietà, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6,00 ml., non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega superiore o uguale a 2 (v. schema).



- 2) Le nuove costruzioni sono ammesse sui lotti interclusi, per un massimo di 800 mc., alle seguenti condizioni:

- a) il lotto presenti l'accesso su strada pubblica;
- b) la strada sia dotata delle più elementari opere di urbanizzazione;
- c) l'indice fondiario massimo non superi 0,6 mc./mq.

Fatto salvo il caso costituito dall'edificazione in aderenza ad edificio preesistente, le nuove case d'abitazione 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, qualora non sia individuata nelle planimetrie di P.R.G. la profondità del rispetto stradale; per le altezze, le tipologie ed i materiali, si dovrà rispettare il precedente art. 33;

per le strade private o vicinali la distanza da rispettare è equiparata a quella da osservare per il confine ossia ml. 5,00.

La distanza dall'Adigetto e da altri scoli sarà di ml. 10,00, qualora non indicata con profondità maggiore sulle planimetrie di P.R.G.

3) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono le seguenti:

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

L'edificazione ed i vari interventi sono ammessi indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.

4) NORME SPECIFICHE PER NUCLEI DEGRADATI

Nell'ambito di tali zone sono stati individuati sulle planimetrie di P.R.G. alcuni nuclei degradati, ubicati in zone particolarmente visibili dalle strade principali; pertanto, di seguito vengono precisati i tipi di interventi possibili per consentire di migliorarli complessivamente, con riferimento alle notazioni di comparto (A, B e C), presenti sugli elaborati di P.R.G.

COMPARTO A

Oltre a quanto già precisato ai vari punti della normativa di cui al presente articolo, allo scopo di regolarizzare i corpi aggiunti e/o superfetazioni, è consentita la loro demolizione e ricomposizione volumetrica in corpi unitari, da ubicare rispettivamente a nord-est del fabbricato 1, a nord-ovest dei fabbricati 2 e 3 e a sud-ovest del fabbricato 4.

L'entità della ricomposizione volumetrica potrà corrispondere alla volumetria superfetativa maggiorata del 20%, e dovrà avere esclusivamente una funzione di servizio alle residenze (garages, cantine, adiacenze, ecc.); l'altezza dei corpi edilizi non potrà superare i ml. 3,00 e la distanza da osservare dai fabbricati residenziali esistenti non potrà essere inferiore a ml. 6,00.

Contestualmente alla realizzazione dei corpi unitari di servizio, dovrà essere effettuata la sistemazione della strada di accesso, con formazione al fondo di una area di possibile ritorno veicolare.

COMPARTO B

L'attività artigianale esistente (circa mq. 160) potrà essere ampliata fino ad un massimo del 100% della superficie coperta esistente con tale destinazione, estendendosi fino al limite della fascia di rispetto stradale e recuperando in tale ambito anche le superfici superfetative esistenti, che devono essere necessariamente demolite.

La destinazione residenziale è consentita al Piano superiore, fino ad un massimo di 500 mc.

Il nuovo assetto volumetrico e formale dovrà essere in armonia con le caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale; in particolare si dovrà prevedere un fronte unico e lineare a sud, e dovranno essere evitate eventuali ampie aperture dell'attività sullo stesso fronte, le quali saranno preferenzialmente da prevedere sul lato nord.

Per altri parametri non precisati e le distanze, si farà riferimento alla normativa della sottozona E4.

COMPARTO C

Il complesso, costruito ed utilizzato come essiccatoio di tabacco ed ora inutilizzato, è composto di vari corpi di fabbrica che presentano diverse consistenza statica e caratterizzazione formale.

E' consentito il riutilizzo ad uso residenziale, commerciale ed artigianale, nell'ambito di un Piano di Recupero che analizzi lo stato di consistenza formale e strutturate dei vari fabbricati, e ne proponga interventi adeguati.

Si precisa peraltro che data l'ubicazione in zona rurale, l'utilizzo residenziale potrà avvenire fino ad un massimo di 3.500 mc. e di 8 alloggi.

Vengono comunque di seguito definiti i principali parametri per un corretto utilizzo dei singoli fabbricati del complesso, rispetto ai quali il P.R. potrà presentare limitate modifiche, derivanti da un'analisi di dettaglio in loco.

Le notazioni che seguono trovano corrispondente riferimento nelle planimetrie di P.R.G.

Fabbricato 1: Categoria RT/2, con mantenimento della linea di gronda.

Fabbricato 2 e 2': Categoria RT/2, con mantenimento della linea di gronda e con l'evidenziazione architettonica delle arcate; è consentito l'inserimento di nuove aperture modulari, ove necessario per le eventuali destinazioni residenziali; non è invece consentito l'inserimento di lucernari nella falda del tetto.

Fabbricati 3 e 4: Categoria RTA/1 o DS/1; è possibile la demolizione per carenze statiche e può essere ricostruito su stesso sedime, con altezza pari a ml. 6 e con caratteristiche formali di tipo rurale o analoghe a quelle del corpo 2.

Fabbricati 5: Categoria DS/2, è possibile la demolizione con eventuale ricomposizione volumetrica su stesso sedime o immediatamente a nord, con tipologia di corpo in linea.

Tettoie 5' e 6: Categoria DS/2; da demolire preliminarmente ad ogni tipo di intervento su qualsiasi fabbricato in linea.

Nell'ambito del P.R. dovrà essere inoltre prevista una dotazione di aree di V.P. e di parcheggio, da ubicare all'interno della corte, tipo piazza, in conformità alle leggi vigenti, nonché le adeguate opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 40 - ZONA E5 - ZONA DI INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI

In tali zone è consentita l'edificazione di impianti speciali a servizio dell'agricoltura, quali strutture di conferimento dei prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e commercializzazione degli stessi; è comunque esclusa la possibilità di trasformare tali strutture in altre di tipo commerciale normale o in supermercati.

Si prescrive inoltre l'osservanza delle seguenti norme:

- Lotto minimo: mq. 5.000;
- Rapporto massimo di copertura: Rc = 50% della superficie destinata a zona agro-industriale nelle planimetrie di P.R.G.;
- Altezza massima: ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici;
- Distanza massima dai confini: Dc = pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato ed in ogni caso non inferiore a ml. 5,00;
- Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: Df = ml. 10,00 tra edifici antistanti.
- Distanza minima dalla strada: non potrà essere inferiore a ml. 10,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale di P.R.G., qualora individuato planimetricamente.

Articolo 40 bis - ZONA E5/A - ZONA AGROINDUSTRIALE PER IMPIANTI CEREALICOLI

- In tale zona si richiama quanto già precisato al precedente art. 40, salvo quanto segue:
- Altezza massima: potranno essere consentite altezze superiori a ml. 10, qualora ciò sia documentato tecnicamente come esigenza produttiva specifica della tipologia degli impianti;

- Distanza minima dai confini: ml. 10 sul lato est e sud; sul lato ovest si potrà edificare sul confine stesso, allo scopo di accorpate visivamente tra loro le volumetrie del complesso;
- Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: ml. 10 tra edifici antistanti;
- Distanza minima dalla Strada Statale: non potrà essere inferiore a ml. 80, allo scopo di ridurre la percezione visiva degli impianti dalla strada.
- Altre precisazioni:
 - a) il progetto di ampliamento degli impianti cerealicoli dovrà contenere uno studio planivolumetrico con valenza paesaggistica, volto a controllare la percezione visiva complessiva dall'esterno.
 - b) si prescrive ancora che sui lati nord, est e sud, in corrispondenza del perimetro, sia realizzata una fascia alberata, con funzione ambientale e di schermo antirumore, formata da alberi di alto fusto (a regime), di essenze autoctone e di larghezza media non inferiore a ml. 10.

Articolo 41 - ZONA E6 - ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO SUL TRACCIATO DELLA CENTURIAZIONE

- Sulle planimetrie del P.R.G. è stato riportato il probabile tracciato del reticolo romano della centuriazione, composto da cardini e decumani; essi determinano sul territorio agricolo una fascia di rispetto di 20 ml. su ambo i lati (30 ml. per il decumano massimo), in corrispondenza della quale è vietato ogni intervento edificatorio; la pertinente volumetria può essere pertanto trasferita sul terreno attiguo in conformità alle leggi vigenti; tale vincolo viene esteso anche alle zone D7 e D8.
- Qualora il tracciato ricada nell'ambito di corti rurali esistenti, è consentito l'eventuale ampliamento residenziale o di annessi rustici in misura non superiore al 50% delle volumetrie preesistenti.
- In corrispondenza dei siti e ville rustiche, individuati sulle planimetrie di P.R.G., è vietato ogni tipo edificazione, nonché interventi di manomissione del sottosuolo, entro un cerchio di 20 ml. di raggio, escluso la normale coltivazione agricola;
- per le attività di normale coltivazione dei fondi agricoli, si richiama quanto già esposto all'art. 33, per le sottozone E2, E2/A ed E3, ed in particolare:
- l'aratura non può essere superiore a 45 cm., fatti salvi casi eccezionali, soggetti a particolare controllo;
- è vietata la pratica della ripuntatura;
- per lo scavo di fossati di profondità superiore o uguale a cm. 130 è necessario il parere ed il controllo dell'ufficio tecnico comunale;
- per lavori di spianamento dei terreni, si dovrà richiedere preventivamente un parere tecnico alla Sovrintendenza Archeologica per il Veneto che verificherà che non vengano interessati siti archeologici, e che in caso di eventuali sistemazioni fondiarie vengano ripristinate capezzagne e strade poderali in corrispondenza dei tracciati centuriali.

Articolo 42 - ZONAF1/A e F1/B - AREA PER L'ISTRUZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO

Tale zona è destinata ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie ecc. oltre all'eventuale abitazione per il custode.

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

In questa zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e 30% per le attrezzature di progetto.
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml 10,00.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml 5,00.
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Articolo 43 - ZONA F2/A e F2/B - AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTE E DI PROGETTO

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali religiose, ecc. quali municipio, cinema e teatri, chiese, caserme, uffici postali, ecc.

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

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%.
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- 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 minima tra i fabbricati: 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. 02/04/1968 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 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Articolo 44 - ZONAF2/C - ZONA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ESISTENTI

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzate depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine SIP ed ENEL, etc.

Viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati di ml. 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici sarà demandata alla Commissione Edilizia l'attento esame dei progetti, in relazione alla funzionalità dell'impianto; è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.

In particolare per quanto riguarda l'area del depuratore è consentito la realizzazione di verde attrezzato sportivo, purchè privo di edificazioni.

Articolo 45 - ZONA F3/1/A e F3/1/B - ZONA DI VERDE PUBBLICO ESISTENTE E DI PROGETTO

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro, ricreative, e culturali di modesta entità.

Tali attrezzature dovranno essere contenute entro l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq; esse saranno esclusivamente di iniziativa comunale, anche se di gestione privata.

Articolo 46 - ZONA F3/2/A e F3/2/B - ZONA VERDE SPORTIVO ATTREZZATO ESISTENTE E DI PROGETTO

Tali zone sono destinate alla formazione di attrezzature sportive e per il tempo libero.

Sono altresì ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti quali locali di ristoro oltre ad eventuali sedi di associazioni sportive.

E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale esclusi quelli strettamente necessari per il personale, fino ad un massimo di 500 mc.

L'attuazione delle previsioni progettuali compete, di massima, alla pubblica amministrazione; tuttavia il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia potrà autorizzare interventi di attuazione totale o parziale da parte dei privati, previa stipula di convenzione sulle modalità di fruizione degli impianti previsti, per i quali dovrà essere istituito un vincolo di destinazione d'uso.

Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazioni sportive, oltre alla parte residenziale per il personale di custodia, sarà determinato caso per caso a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0,05 mc/mq.

I distacchi dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 02/04/1968 n° 1444 all'art. 9 per le zone C.

Si prescrivono inoltre i seguenti indici:

- Altezza massima: ml 8,00 salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti.
- Parcheggi primari: mq 10 ogni 100 mc di costruzione in aggiunta agli standards di cui al D.M. 02/04/1968 n° 1444 per gli eventuali locali di ristoro.

Articolo 47 - ZONAF3/3 - VINCOLO AMBIENTALE EX L. 1497/1939

La strada alberata corrispondente alla Statale 443, inclusa nell'elenco dei beni di notevole interesse pubblico ai sensi art. 2 Legge 1497/1939, con Decreto Ministeriale 11/01/1964, è stata individuata nelle planimetrie di progetto con simbologia specifica.

Si precisa che tale vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità o di modifiche allo stato del luogo protetto dalla legge, ma impone l'obbligo di presentare al competente Ufficio qualsiasi progetto di lavori che si intendano effettuare nella zona.

Sono pertanto soggetti a tali disposti immissioni di nuove strade in corrispondenza della citata strada alberata; eventuali abbattimenti di alberi, nonché tutti gli interventi edilizi ricadenti nell'ambito della fascia di rispetto stradale, che si individua anche quale zona specifica da salvaguardare, come pertinente alla strada alberata.

La profondità di tale zona è rilevabile nelle planimetrie di P.R.G..

Articolo 48 - ZONA F3/4 - INTERVENTI DI INTERESSE AMBIENTALE SU ADIGETTO

Per eventuali interventi nel tratto di Adigetto individuato nelle planimetrie di P.R.G., si prescrive che gli stessi dovranno essere oggetto di uno studio particolareggiato preventivo (con previsioni unitarie comprendenti anche le zone fiancheggianti lo stesso).

In assenza di tale studio sono consentite solo opere di recupero e/o di manutenzione, volte a salvaguardare il carattere ambientale della zona.

Eventuali progetti di risezionamento o idraulici, predisposti dagli Enti competenti, dovranno preliminarmente ottenere il parere favorevole ai sensi di L.S. 431/1985.

Articolo 49 - ZONA F3/5 - FASCIA DI VERDE, PISTA CICLABILE

Tale zona, collocata in prossimità della strada statale Rovigo-Adria, è destinata alla creazione di un percorso ciclabile e pedonale.

Sono consentite tutte le opere conseguenti a tale destinazione, da realizzare in conformità ad un progetto unitario.

La cessione gratuita dell'uso perpetuo, all'Amministrazione Comunale, dell'area destinata alla creazione del percorso, determina la possibilità per i privati di conteggiare l'area medesima, ai fini edificatori, secondo gli indici dell'area di proprietà retrostante.

Articolo 50 - ZONA F3/6 - VERDE PRIVATO VINCOLATO

Tale zona è destinata a preservare preesistenze di alberature di particolare interesse paesaggistico e naturalistico, raggruppate in parchi o giardini, per una loro salvaguardia e valorizzazione.

Entro tale zona non è ammessa alcuna nuova edificazione.

L'eliminazione, la sostituzione o la messa a dimora di nuove assenze arboree è soggetta ad autorizzazione del sindaco, sentita la commissione edilizia ambientale comunale, previa presentazione di specifica domanda contenente le motivazioni corredate da studi specialistici.

Articolo 51 - ZONA F3/7 - ALBERI SECOLARI VINCOLATI

Le alberature puntiformi o a filare, riportate sulle planimetrie del P.R.G., dovranno essere preservate e valorizzate per il loro particolare interesse paesaggistico, naturalistico e storico.

Sugli elementi identificati sono quindi applicabili le norme di L. 1497/1939, in quanto oggetti di notevole interesse ambientale e paesaggistico.

Gli eventuali interventi di potatura e taglio su di essi, sono soggetti ad autorizzazione del sindaco, sentita la commissione edilizia ambientale comunale, previa presentazione di specifica domanda, contenente le motivazioni corredate da studi specialistici.

Articolo 52 - ZONA F4/A e F4/B - AREA DI PARCHEGGI ESISTENTI E DI PROGETTO

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

Le aree di parcheggio di progetto potranno essere realizzate direttamente dall'A.C. o essere inseriti all'interno degli strumenti attuativi, mantenendone l'ubicazione e l'estensione.

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

Articolo 53 - ZONA F5/A e F5/B - VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto 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 linee e di livello, dovranno essere approvati con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le strade sono comunque classificate secondo il seguente schema:

- Viabilità territoriale: (strade provinciali o statali).
- Viabilità comunale: la viabilità di carattere strettamente comunale, 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; 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 da 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 è preclusa alle automobili; larghezza minima ml 2,00

Articolo 54 - ZONA F6/A - ZONA DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE E DEL DEPURATORE

Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici residenziali e produttivi consentiti dalle Leggi Regionali; per tali interventi è necessario in ogni caso produrre un nulla-osta degli Enti competenti preposti (Genio Civile, A.N.A.S., Provincia, Ferrovia, etc.), attestanti che gli interventi non contrastino con eventuali progetti esecutivi avviati.

- 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, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, etc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di distribuzione elettrica, piste ciclabili, ecc.

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 al disposto 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:

- mt 30,00 dall'Addietro per le zone agricole E2, E2/A ed E3;
- mt 20,00 per gli altri scoli per le zone agricole E2, E2/A ed E3;
- le distanze da osservare per le varie zone residenziali sono esposte nei singoli articoli della normativa.

- 3) Rispetto cimiteriale: nelle zone di rispetto cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione e sono ammessi esclusivamente interventi per l'eventuale ampliamento delle strutture cimiteriali, nonché parcheggi a servizio del cimitero ed aree di verde pubblico.

E' possibile trasferire l'eventuale edificabilità delle zone agricole sulle aree adiacenti, in conformità alle leggi vigenti.

Sono peraltro ammessi gli impianti di verde attrezzato o di verde pubblico, coperti e privi di edifici.

- 4) Rispetto del depuratore: in questa zona è vietata la edificazione di qualsiasi manufatto ad eccezione degli interventi da realizzarsi per l'eventuale ampliamento degli impianti di depurazione.

E' possibile trasferire l'eventuale edificabilità delle zone agricole sulle aree adiacenti, in conformità alle leggi vigenti.

Sono peraltro ammessi gli impianti di verde attrezzato o di verde pubblico, coperti e privi di edifici.

Articolo 55 - ZONE F6/B - F6/C - F6/D - LIMITI DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE E DEL DEPURATORE

Sulle planimetrie di P.R.G. sono stati riportati con grafia differenziata i limiti delle fasce di rispetto determinate sul territorio dalle strade, dai canali e dalle varie attrezzature che generano l'osservanza di distacchi all'edificazione.

Articolo 56 - DEROGHE

In applicazione alla Legge Regionale n°61/85 sono richiamate le disposizioni che consentono al Sindaco di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

Articolo 57 - NORMA TRANSITORIA

Come riferimento cartografico probante per il controllo delle superfici ai fini edificatori, viene assunta la base catastale, perchè essa fornisce anche le estensioni particellari.

Qualora fosse rilevabile qualche difformità tra i limiti dei lotti catastali e le indicazioni cartografiche della Variante su carta tecnica, sarà fatto riferimento alla base catastale, fino a consentire aumenti in più o in meno, rispetto alle planimetrie della variante, di ml. 5,00.

INDICE

TITOLO I° - Disposizioni generali	
Art. 1 - Prescrizioni generali	pag. 3
Art. 2 - Riferimento alle tavole grafiche del P.R.G.	pag. 3
TITOLO II° - Definizioni urbanistico - edilizie ed elementi per l'applicazione della normativa	
Art. 3 - Indici di fabbricazione	pag. 5
Art. 4 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	pag. 5
Art. 5 - Definizione degli interventi	pag. 6
Art. 6 - Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie	pag. 8
Art. 7 - Interventi edilizi su aree di proprietà diverse	pag. 8
Art. 8 - Destinazione d'uso - Destinazioni commerciali piano di sviluppo e adeguamento	pag. 9
TITOLO III° - Divisione del territorio comunale in zone - Norme relative - Zonizzazione - Prescrizioni generali	
Art. 9 - Divisione del territorio comunale in zone	pag. 11
Art. 10 - Zona A1 - Valore storico-ambientale soggetta a categorizzazione	pag. 12
Art. 11 - Zona A2 - Zona di valore storico-ambientale con piani urbanistici attuativi confermati (P.P. o P. di R.)	pag. 17
Art. 12 - Zona A3 - Zona di interesse ambientale soggetta a piano particolareggiato	pag. 18
Art. 13 - Zona inclusa entro il perimetro di C.S. con residui di carattere ambientale	pag. 18
Art. 14 - Zona A4 - Zona di riqualificazione e ripristino tipologico	pag. 18
Art. 15 - Zona B1 - Zona residenziale semiestensiva di completamento	pag. 20
Art. 16 - Zona B2 - Zona residenziale estensiva di completamento	pag. 21
Art. 17 - Zona B3 - Zona di degrado urbanistico	pag. 22
Art. 17bis Zona B3 - Zona di degrado urbanistico interessata da Programma di recupero urbano	pag. 22
Art. 18 - Zona B4 - Zona di riordino a fascia	pag. 22
Art. 19 - Zona C1/A - Zona residenziale di parziale completamento	pag. 24
Art. 20 - Zona C1/B - Zona mista per residenza e terziario	pag. 25
Art. 21 - Zona C2 - Zona residenziale di progetto	pag. 26
Art. 22 - Zona C3/1 - Zona residenziale con piano urbanistico attuativo approvato	pag. 27
- Tab. "A1" - Tipologie urbane	pag. 28
- Tab. "A2" - Tipologie urbane	pag. 29
Art. 23 - Zona C3/2 - Zona di P.E.E.P. in attuazione	pag. 27
Art. 24 - Zona D1/A - Zona produttiva di completamento	pag. 27
Art. 25 - Zona D1/B - Zona produttiva di possibili ampliamenti	pag. 30

Art. 26 - Zona D2	- Zona produttiva con piano attuativo approvato	pag. 30
Art. 27 - Zona D3	- Zona produttiva di progetto per l'artigianato e la piccola e media industria	pag. 31
Art. 28 - Zona D4	- Zona produttiva di progetto	pag. 31
Art. 29 - Zona D5	- Attività produttive e commerciali puntiformi - Tab. "B" - Attività confermate ex L.R. 11/87	pag. 32 pag. 33
Art. 30 - Zona D6	- Zona per attrezzature turistiche-ricreative sportive	pag. 34
Art. 31 - Zona D7	- Impianti speciali R.S.U.	pag. 34
Art. 32 - Zona D8	- Impianti di bioconversione di scarti vegetali	pag. 35
Art. 33 - Zona E	- Zone agricole - Tab. "C" - Moduli base ed esempi di aggregazione - Tab. "D" - Tipologie rurali - Esempi di particolari	pag. 35 pag. 38 pag. 40
Art. 34 - Zona E/A	- Aggregazioni rurali ambientali	pag. 41
Art. 35 - Zona E/B	- Tipologie rurali semplici	pag. 42
Art. 36 - Zona E2	- Sottozona agricola E2	pag. 43
Art. 37 - Zona E2/A	- Sottozona agricola E2/A	pag. 44
Art. 38 - Zona E3	- Sottozona agricola E3	pag. 44
Art. 39 - Zona E4	- Sottozona agricola E4	pag. 44
Art. 40 - Zona E5	- Zona di insediamenti agroindustriali	pag. 47
Art.40bis - Zona E5/A	- Zona agroindustriale per impianti cerealicoli	pag. 47
Art. 41 - Zona E6	- Zona di interesse archeologico sul tracciato della centuriazione	pag. 48
Art. 42 - Zona F1/A e F1/B	- Area per l'istruzione esistente e di progetto	pag. 48
Art. 43 - Zona F2/A e F2/B	- Area per attrezzature di interesse comune esistente e di progetto	pag. 48
Art. 44 - Zona F2/C	- Zona per attrezzature tecnologiche esistenti	pag. 49
Art. 45 - Zona F3/1/A e F3/1/B	- Zona di verde pubblico esistente e di progetto	pag. 49
Art. 46 - Zona F3/2/A e F3/2/B	- Zona verde sportivo attrezzato esistente e di progetto	pag. 49
Art. 47 - Zona F3/3	- Vincolo ambientale ex L. 1497/1939	pag. 50
Art. 48 - Zona F3/4	- Interventi di interesse ambientale su Adigetto	pag. 50
Art. 49 - Zona F3/5	- Fascia di verde, pista ciclabile	pag. 50
Art. 50 - Zona F3/6	- Verde privato vincolato	pag. 51
Art. 51 - Zona F3/7	- Alberi secolari vincolati	pag. 51
Art. 52 - Zona F4/A e F4/B	- Area di parcheggi esistenti e di progetto	pag. 51
Art. 53 - Zona F5/A e F5/B	- Viabilità esistente e di progetto	pag. 51
Art. 54 - Zona F6/A	- Zona di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale e del depuratore	pag. 52
Art. 55 - Zone F6/B - F6/C - F6/D	- Limiti di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale e del depuratore	pag. 53
Art. 56 - Deroghe		pag. 53
Art. 57 - Norma transitoria		pag. 53
- QUADRO RIASSUNTIVO - INDICI STEREOMETRICI		pag. 54