

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

INDICE

- [Art. 1 - disciplina urbanistica e norme di attuazione](#)
- [Art. 2 - elaborati di P.R.G.](#)
- [Art. 3 - zone territoriali omogenee](#)
- [Art. 4 - destinazioni d'uso](#)
- [Art. 5 - ZONE A](#)
- [Art. 6 - ZONE C1](#)
- [Art. 7 - ZONE C 2](#)
- [Art. 8 - ZONE D1](#)
- [Art. 9 - interventi sull'esistente produttivo](#)
- [Art.10 - ZONE D4](#)
- [Art.11 - ZONE E](#)
- [Art.12 - classificazione ZONE E](#)
- [Art.13 - definizioni](#)
- [Art.14 - attuazione del P.R.G.](#)
- [Art.15 - tutela degli edifici di interesse culturale e ambientale nelle ZONE E - C1](#)
- [Art.16 - edificabilita' nelle ZONE E2](#)
- [Art.17 - interventi sull'esistente in ZONE E2](#)
- [Art.18 - annessi rustici](#)
- [Art.19 - edificabilita' "ZONE E 4" aggregati abitativi rurali](#)
- [Art.20 - zone agricole di rispetto dell'edificato del centro urbano](#)
- [Art.21 - vincolo di destinazione d'uso e contenzione ZONE E2](#)
- [Art.22 - direttive](#)
- [Art. 23 - zone significative](#)
- [Art.24 - generalita' degli interventi](#)
- [Art.25 - interventi sull'esistente](#)
- [Art.26 - interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone residenziali e agricole alla data di
adozione della variante al P.R.G. vigente](#)
- [Art.27 - modi di intervento](#)
- [Art.28 - caratteri specifici degli interventi](#)
- [Art.29 - tipologie edilizie](#)
- [Art.30 - repertorio normativo](#)
- [Art.31 - area a parco fluviale](#)
- [Art.32 - indagini geologico sismiche](#)
- [Art.33 - attrezzature - servizi ed impianti di interesse comune repertorio normativo](#)

COORDINAMENTO URBANISTICO

ART. 1 - DISCIPLINA URBANISTICA E NORME DI ATTUAZIONE

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

Le norme di attuazione del PRG, esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

ART. 2 - ELABORATI DI P.R.G.

Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato n° 15b del Piano Regolatore Generale del Comune di CASTELBALDO - (Padova) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto:

ELAB. 13.1 - ZONIZZAZIONE 1:5000

- " 13.2 - PRG 1:1000 CENTRO URBANO
 - " 13.3 - PRG PROFILI STATO DI FATTO 1:500
 - " 13.4 - PRG - PROFILI DI PROGETTO 1:500
 - " 14.1 - NUMERAZIONE EDIFICI CENTRO URBANO 1:1000
 - " 14.2 - SCHEDATURA EDIFICI CENTRO URBANO
 - " 15.a - REGOLAMENTO EDILIZIO
 - " 15.b - NORME DI ATTUAZIONE
 - " 15.c - REPERTORIO NORMATIVO
 - " 16 - RELAZIONE DI PROGETTO E VERIFICA
- DIMENSIONAMENTO

Quanto non modificato dalle presenti norme relativamente agli strumenti, generali o di dettaglio, si intende del tutto inalterato.

Le prescrizioni alle scale 1:1000 hanno, in caso di discordanza, prevalenza su quelle a scale maggiori.

ART. 3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni dei citati allegati di PRG è suddiviso in:

- ZONE A
- ZONE C1
- ZONE C2
- ZONE D1
- ZONE D4
- ZONE E2
- ZONE E4
- ZONE di rispetto e tutela
- ZONE per servizi
- ZONE per istruzione
- ZONE per attrezzature collettive
- ZONE per parco, gioco, sport
- ZONE per parcheggi

Per ogni zona o sottozona le presenti norme e gli allegati di PRG prescrivono:

- 1) modi di intervento
- 2) destinazioni d'uso
- 3) parametri edificatori
- 4) caratteri degli interventi

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

ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli, delle presenti norme, o quelle indicate nei grafici di progetto, o nel Repertorio Normativo.

La sigla D.P. indica la destinazione principale della zona o della sottozona.

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

4a) Le zone omogenee A, C1, C2 hanno carattere prevalentemente residenziale. In tali zone sono ammessi:

D.P. - negozi, botteghe, ecc.;

- studi professionali e attività commerciali con superficie fino a MQ. 250;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni con superficie max. di 300 mq.;
- laboratori artigiani, di servizio, limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.);
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Le zone omogenee D sono destinate al completamento, alla riqualificazione e all'espansione degli insediamenti produttivi e commerciali.

4b) Nelle zone produttive D1 sono ammessi:

D.P. - le attività artigianali ed industriali;

- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne sia esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi, mostre, autorimesse;
- impianti tecnici;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- le attività commerciali ammesse con superficie inferiore a MQ 1500;
- casa del custode con un massimo di 500 mc., e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq di superficie coperta; tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo un corpo unico con l'edificio produttivo.

4d) Nelle zone produttive D4 agro-industriali:

D.P. - le attività di lavorazione e trasformazione prodotti agricoli;

- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne sia esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore con un max. di 500 mc., e nella misura di 100 mc. per ogni 300 mq. di superficie coperta; tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo un corpo unico con l'edificio produttivo;
- attrezzature di vendita diretta dei prodotti agricoli.

Le Zone omogenee E sono destinate alla produzione agricola.

4e) Nelle Zone E2 sono ammessi:

- D.P. - gli edifici strettamente necessari per la conduzione agricola del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);
- la residenza per i conduttori del fondo.

4f) Nelle Zone E4 "Aggregati abitativi rurali" sono ammessi:

D.P. - gli edifici residenziali;

- gli edifici pertinenti e di servizio alle aree agricole, le strutture produttive fise (serre, magazzini, impianti);
- le attività produttive e di servizio, con esclusione di quelle insalubri;
- le attività di servizio.

4g) Zone per servizi.

Le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio numerico, con possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone.

ART. 5 - ZONE A

Le zone omogenee A interessano il territorio comprendente le parti edificate urbane che rivestono carattere storico, architettonico e ambientale, comprese le aree circostanti che si considerano per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.

Destinazioni - Art. 4a -

Quanto previsto dall'art. 4.

Interventi ammessi:

a seconda del grado di protezione espresso nelle tavole di progetto per singolo edificio o unità immobiliare sono ammessi gli interventi conseguenti esplicitati all'art. 25.

Nuova edificazione secondo indicazioni, come indicato nella Tavola 13.2 con cubatura come prevista nel repertorio o delle N.T.A..

Distanze: le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) Da confini: ml. 5 o a inferiore dal confine, con consenso terzi confinanti, registrato.
- 2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da PRG ove non esistano tali parametri la distanza minima non dovrà essere inferiore a mt. 5,00
- 3) Da edifici: 3a) tra pareti finestrate: ml. 10.
3b) da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più' lunga.
3c) da pareti cieche parete cieca: in aderenza o ml. 5,00 e senza finestre .Sono ammesse le luci.
3d) altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più' lunga o con strumento urbanistico attuativo.

Altezze: da determinarsi secondo indicazioni grafiche riportate nella tavola di PRG del Centro Urbano.

ART.6 - ZONE C1

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate.

Interventi ammessi:

tipo a): aumento volumetrico di mc. 150 degli edifici residenziali, uni e bifamiliari,

indipendentemente dal volume esistente da applicarsi una sola volta (bifamiliari mc.300);

tipo b): applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree, (già edificate), con aumento del 20%, identificate in scala 1:1000 e 1:5000;

tipo c): nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati, di tipo "a" o "b" indipendentemente dalla dimensioni dell'area di proprietà;

tipo d): riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità;

tipo e): secondo indicazioni grafiche (allineamenti, andamento falde, tipologie) espresse nella tavola 1:1000 o possibilità ammesse nel repertorio;

tipo f): le zone C1/10 e C1/26 con accanto il cortiglio di parcheggio (P) sono esclusivamente destinate ad accogliere prolungamenti della residenza quali ricovero automezzi, magazzini di uso familiare, con H max di m. 2,40.

Caratteri dell'edificazione:

Altezze: da determinarsi in funzione di quelle degli edifici limitrofi o secondo indicazioni grafiche riportate nelle tavole di PRG del Centro Urbano.

Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltreché dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di PRG La superficie coperta massima non dovrà, in ogni caso, superare il 35% del lotto.

Distanze: le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) Da confini: ml. 5 o a inferiore dal confine, con consenso terzi confinanti, registrato.
- 2) Da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da PRG ove non esistano tali parametri la distanza minima non dovrà essere inferiore a mt. 5,00.
- 3) Da edifici:
 - 3a) tra pareti finestrate: ml.10.
 - 3b) da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga.
 - 3c) da pareti cieche parete cieca: in aderenza o ml. 5,00 e senza finestre. Sono ammesse luci.
 - 3d) altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con S.U.Attuativo.

ART. 7 - ZONE C 2

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0,5 mc./mq..

Destinazioni - art. 4a.

Interventi ammessi:

tipo 1) Con intervento urbanistico preventivo, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici di cui all'art. 30.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche in affinamento a quelli indicati dal P.R.G., nelle normative di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Altezze, Superfici coperte, Distanze:

Con intervento preventivo: secondo indicazioni planivolumetriche di PRG e indicazioni strumenti attuativi con H.max 9,50 m.

Parcheggi: Secondo standards regionali e nazionali.

Verde: secondo P.R.G., comprese aree limitrofe di proprietà, da inserire unitariamente nella progettazione, e/o standards regionali e nazionali, o quanto previsto nel R.N. se indicato.

ART. 8 - ZONE D1

Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, commerciali, magazzini, e ad essi assimilabili, esistenti o future.

Destinazione d'uso: art. 4b)

Interventi ammessi:

tipo 1) con intervento diretto: superficie coperta: 50% 55% del lotto.

tipo 2) con intervento preventivo: superficie coperta: 50% 55% del lotto.

Caratteri dell'edificazione:

Con intervento diretto: conseguente alle preesistenze limitrofe.

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche per parti, nelle normative di attuazione.

Altezze: H. max m. 9,50 e per gli impianti tecnici secondo le necessità produttive.

Distanze:

Con intervento diretto: confini: ml. 5 o a confine.

strade: ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze.

Con intervento preventivo: secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Da fasce a verde di mascheramento: a confine

Parcheggi: normativa regionale e nazionale. Relativamente al reperimento del parcheggio di cui alla L.S.122/89 il volume di riferimento viene calcolato su un'altezza virtuale di mt. 3, anche se realmente superiore. In caso di altezze inferiori valgono queste ultime.

Verde:

intervento diretto: monetizzazione.

intervento preventivo: normativa regionale e nazionale.

ART. 9 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE PRODUTTIVO

Sugli edifici produttivi esistenti individuati e numerati come (attività da confermare), anche se non

definiti e perimetrati come zone produttive, valgono i seguenti parametri edificatori e le specifiche condizioni:

EDIFICIO N° - 1 Pizzeria SPAPIG

TIPO DI ATTIVITA': Bar, pizzeria, ristorante

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE MQ: 260

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO MQ: 91

SUPERFICIE COPERTA TOTALE MQ: 351

AUMENTO MASSIMO: 35% 100%

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI: Complete

IMPIANTI INQUINAMENTO: Non inquinante

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO OLTRE A 0,8 mq./mq DI VERDE E

PARCHEGGI: =====

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO: Non necessari

PRESCRIZIONI: Sistemazione generale dell'area compreso il parcheggio previsto oltre la strada

CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE: mc. 600

CARATTERI DELL'INTERVENTO: Progettazione unitaria dell'intero edificio

EDIFICIO N° - 2 Busin Cesare

TIPO DI ATTIVITA': Laboratorio di restauro antichità

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE MQ: 203

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO MQ: 203

SUPERFICIE COPERTA TOTALE MQ: 406

AUMENTO MASSIMO: 100%

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI: Complete

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO: Non inquinante

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO OLTRE IL 10% DI VERDE E PARCHEGGI:

=====

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO: Non necessari

PRESCRIZIONI: Caratteri tradizionali dell'edificazione

CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE: =====

CARATTERI DELL'INTERVENTO: Progettazione unitaria dell'intero edificio; sistemazione generale dell'area di pertinenza

EDIFICIO N° - 3 Boniolo Massimo

TIPO DI ATTIVITA': Carrozzeria

SUPERFICIE COPERTA ATTUALE: MQ: 114,30

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO MQ: 68,58

SUPERFICIE COPERTA TOTALE MQ: 182,88

AUMENTO MASSIMO: 60% 100%

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI: Complete

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO: Non inquinante

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO OLTRE IL 10% DI VERDE E PARCHEGGI:

=====

IMPIANTI ANTINQUINAMENTO DI PROGETTO: Non necessari

PRESCRIZIONI: Sistemazione dell'area di pertinenza

CASA DEL CUSTODE O DEL GESTORE: =====

CARATTERI DELL'INTERVENTO: Progettazione unitaria dell'intero edificio; schermatura con alberature tipiche del luogo, poste lungo i lati del lotto di pertinenza, al fine di limitarne l'impatto visivo.

Gli ampliamenti sono concessi, anche in fasi successive, per comprovate necessità di ordine economico, tecnologico e occupazionale.

Ai fini della concessione dovranno essere prodotte dettagliate analisi relativamente a:

- a) mercato attuale e prospettive di sviluppo;
- b) organizzazione tecnologica attuale e futura;
- c) piano finanziario e piano assunzioni.

L'esistenza o la adeguatezza delle opere e degli impianti antinquinamento dovrà essere verificata puntualmente in sede di concessione edilizia. Le opere di urbanizzazione non espressamente previste o richieste, nonché le relative modalità esecutive, le garanzie ed i controlli saranno inserite nella apposita convenzione predisposta dall'Amministrazione da allegare alla concessione edilizia per gli ampliamenti concessi; queste opere di urbanizzazione primaria potranno essere eseguite direttamente dai privati e saranno interamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione ai sensi della vigente legislazione.

I fabbricati soggetti ad ampliamento in virtù della presente legge, non potranno essere ceduti, frazionati e/o affittati prima di anni 10 dal rilascio del certificato di agibilità relativo all'ampliamento.

Tutte le attività che provocano rumore dovranno predisporre un adeguamento filtro acustico, sia per le parti esistenti che per quelle in ampliamento, verso le residenze limitrofe, inoltre l'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto della Legge 10/05/1976, n° 319, per la tutela dell'inquinamento dell'acqua, della Legge 13/7/1966, n° 615, per la tutela dell'inquinamento dell'aria, e loro successive modifiche e loro regolamenti, e dei regolamenti comunali di igiene e polizia urbana. Dovranno altresì essere rispettate le indicazioni delle schede relative.

Verde e parcheggi:

- 1) per gli insediamenti industriali e artigianali il 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio;
- 2) per gli edifici commerciali e direzionali 1,00 mq./mq. di superficie lorda di pavimento, considerata ai sensi della Legge Regionale 61/1985 articolo 25 punto 2) lettera b);

In ogni caso l'ampliamento viene concesso per la superficie produttiva effettivamente e dimostratamente al servizio dell'attività individuata.

Le proposte evidenziate nei citati allegati, sono vincolanti al fine della richiesta di concessione edilizia per l'Amministrazione che si riserva esplicitamente l'esame definitivo delle soluzioni in sede di Commissione Edilizia, tenuto conto delle effettive realtà urbanistiche, delle soluzioni architettoniche esecutive, e, in generale, delle migliorie alle strutture, all'economia aziendale e produttive nonché all'impatto ambientale, secondo gli obiettivi legislativi e le prescrizioni globali e di dettaglio delle presenti norme.

ART. 10 - ZONE D4

Zone per attività agro-industriale.

Destinazione d'uso: art. 4d)

Interventi ammessi:

Intervento diretto: con superficie coperta pari al 50% del lotto, cumulativamente per le destinazioni principali e non.

Altezze: secondo necessità produttive.

Distanze: confini ml. 5 o a confine;

strade ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze.

Verde e parcheggi: norme di cui all'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n°1444 e successive integrazioni, in ogni caso non inferiore al 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio.

Intervento preventivo: valgono le norme previste per le zone D 1.

ART. 11 - ZONE E

Nell'ambito delle Zone del territorio comunale classificate agricole (Zone E) l'esercizio delle attività esistenti e gli interventi di modifica o trasformazione dell'uso del suolo devono essere improntati al conseguimento delle seguenti finalità:

- a) tutelare la destinazione agricola del suolo e valorizzare la sua produttività compatibilmente con

la difesa della sua qualità ambientale;

b) favorire la permanenza della popolazione agricola (addetti e famiglie) in condizioni di civile abitazione;

c) promuovere, nell'ambito della più generale azione di preservazione dei caratteri rurali, l'azione di recupero del patrimonio edilizio tradizionale.

ART. 12 - CLASSIFICAZIONE ZONE E

La Zona E classificata dal P.R.G. a destinazione agricola si suddivide in:

- Zona E2

- Zona E4

- Zona agricola di rispetto dell'edificato del centro urbano

- Zone agricole di rispetto fluviale.

- Aree su cui insistono Edifici Tipici della zona rurale, per i quali è prevista una apposita scheda di rilievo e progetto numerate.

ART. 13 - DEFINIZIONI

Nell'applicazione delle norme relative alla zona agricola valgono le definizioni dell'art. 2 della L.R. 24/85.

zone agricole: i terreni di cui alla lettera E del D.M. n. 1444;

fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e iscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m. 4.000 di diametro ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della legge regionale 81 ottobre 1980, n° 88;

azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dall'art. 19;

casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura o le altre colture specializzate diverse da quelli di cui all'art. 22.

L'annesso rustico costituisce comunque pertinenza del fondo agricolo cui afferisce e deve risultare localizzato in modo tale da soddisfare ad un collegamento funzionale col fondo stesso;

allevamenti zootecnici: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione e iscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100.

All'interno della zona E sono consentite solo le forme di intervento definite dalla L.R. 24/85.

a) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, opere di difesa idraulica e simili;

b) impianti tecnici di modeste entità quali cabine elettriche, cabine di decomposizione per il gas e per gli acquedotti e simili;

c) L'abbattimento di viali, filari e gruppi di alberi, o altri consistenti elementi di verde, solo se strettamente in funzione dello svolgimento dell'attività agricola e se previsto dal programma di sviluppo aziendale di cui alla L.R. 31/10/1980, n°88. Questo tipo di interventi devono comunque essere preventivamente autorizzati dall'amministrazione comunale, sentita la commissione Edilizia integrata

ART. 14 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

All'interno della zona agricola gli interventi di attuazione del P.R.G. sono costituiti da:

- a) piani di recupero ai sensi della legge n. 457/78 ove il Comune ravvisi l'opportunità di salvaguardare con interventi unitari gruppi di edifici costituenti complessi significativi dal punto di vista tipologico, architettonico e ambientale;
- b) intervento diretto in conformità alle disposizioni della L.R. 24/85, ed alle apposite schede redatte ai sensi dell'art. 10 della medesima legge, delegate al P.R.G..

ART. 15 - TUTELA DEGLI EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE NELLE ZONE E - C1

La salvaguardia dei caratteri storico-culturali e ambientali del territorio agricolo si attua attraverso il riconoscimento e la conservazione delle unità edilizie, singole o aggregate, che costituiscono testimonianze di modelli insediativi e costruttivi del passato.

Gli edifici, le corti e le aggregazioni edilizie definite di interesse ambientale nella Tav. 13.1 e 13.2 del P.R.G. sono soggette a misure di tutela dei loro caratteri originari.

Sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, le opere di consolidamento statico e gli interventi finalizzati a dotare gli edifici degli impianti igienici e tecnologici di civile abitazione.

Di norma la tutela conservativa dei singoli manufatti edilizi e delle loro aggregazioni si esercita nel rispetto dei gradi di protezione:

- a) tramite il mantenimento dell'impianto planimetrico delle corti agricole il cui caratteristico assetto è dato dalla disposizione dei volumi edificati lungo i lati Nord, Est e Ovest in modo tale da identificare uno spazio operativo scoperto sempre orientato a Sud;
- b) tramite il rispetto dei caratteri originari dei tipi edilizi - a schiera e a blocco - delle corti agricole attuato attraverso la conservazione della giacitura dei singoli edifici, delle esistenti articolazioni del profilo altimetrico, della disposizione dei colmi, e della forma e inclinazione delle esistenti coperture in coppi;
- c) tramite il mantenimento delle principali caratteristiche delle facciate, dei rapporti tra pieni e vuoti, della forma e dimensione delle aperture; degli eventuali oggetti delle facciate (camini, articolazioni planimetriche, ecc...); della conservazione degli eventuali fregi, decorazioni o cornici presenti; del trattamento delle superfici esterne a mattoni o, se ad intonaco, con tinteggiature scelte nell'ambito dei colori tradizionali.

Nel caso di utilizzo di infissi metallici si dovrà ricorrere a tinteggiature opache con colori il più possibile aderenti a quelli dei serramenti esterni tradizionali.

La tutela e salvaguardia dei caratteri storico-culturali e ambientali del territorio agricolo si attua attraverso il riconoscimento e la conservazione delle unità edilizie singole o aggregate, che costituiscono testimonianze di modelli insediativi e costruttivi del passato.

Gli edifici, le corti e le aggregazioni edilizie definite di "interesse culturale e ambientale" ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, sono individuate con apposita grafia e numerate dalla Tav. 13.1-14.3.a-14.3.a 1-2 di P.R.G.

Tali edifici sono soggetti a misure di tutela dei loro caratteri originari e per ognuno di essi l'apposita scheda di rilevamento ne definisce le caratteristiche di intervento, recupero, ripristino, ampliamento, adeguamento, cambio d'uso parziale o totale, in base ai gradi di protezione assegnati. Le aree su cui insistono questi edifici sono definite a verde di rispetto e pertinenza. I gradi di protezione assegnati agli edifici trovano la loro definizione e tipologia di intervento al successivo articolo 25.

ART. 16 - EDIFICABILITA' NELLE ZONE E2

Nelle Zone E2 è ammessa la costruzione di nuovi edifici unicamente se funzionali alle esigenze della attività agricola.

I caratteri tipologici, costruttivi e formali dei nuovi interventi edilizi dovranno essere conformi ai criteri e alle finalità degli insediamenti abitativi in area agricola.

Nel caso di interventi di nuova edilizia residenziale dovranno sussistere le condizioni di cui all'art. 3 della L.R. 24/85.

Il nuovo intervento dovrà contribuire a realizzare, in rapporto alle preesistenze edilizie aziendali, un unico aggregato concentrato e compatto;

le distanze ed altezze degli edifici saranno regolate come segue:

- distanza dalle strade (Ds): secondo il D.M. 1/4/68 n° 1404, e le indicazioni grafiche contenute nella Tav. 13.1 e 13.2 del P.R.G.;
- distanza dai fabbricati (Df): non inferiore a ml. 10 oppure in aderenza;
- distanza dai confini (Dc): ml. 5 o a inferiore dal confine, con consenso terzi confinanti, registrato;

- altezza HF max = ml. 7,00.

ART. 17 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE IN ZONE E2

Nell'ambito delle zone agricole E2 sono di norma ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e le ristrutturazioni nonché, fatti salvi gli edifici di interesse ambientale e culturale, di cui all'art. 18 15 della presente normativa, la demolizione e la ricostruzione in loco e comunque entro un raggio di 100 mt, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità accertati dall'Amministrazione comunale.

Nel caso di abitazioni stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso l'ampliamento dell'edificio fino ad un volume massimo (compreso l'esistente) di 800 mc.

E' sempre ammessa la ristrutturazione degli edifici ad uso abitativo stabilmente utilizzati, al fine di ricavarne un secondo alloggio per i familiari, previo pagamento degli oneri, della formazione del vincolo ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/85 e senza che ciò costituisca diritto per ulteriori futuri ampliamenti delle nuove unità così ricavate.

Nel caso di uso agrituristico i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31/1/1975 n. 21 n. 9/85 possono fruire di un limite volumetrico massimo - compreso l'esistente - di 1200 mc. con l'obbligo, anche in questo caso, di utilizzo dell'annesso rustico qualora non più funzionale alla conduzione del fondo.

La necessità di mantenimento di una destinazione dell'annesso rustico in funzione del fondo va certificata dal competente I.R.A..

La destinazione d'uso agrituristico dell'ampliamento volumetrico è soggetta a vincolo ventennale trascritto sui registri immobiliari a cura e spese del proprietario richiedente.

Per tutti gli interventi sugli edifici esistenti valgono i seguenti distacchi ed altezze:

Distanza strade: non inferiore all'esistente ove non possibile il rispetto del D.M. 1.4.68 n° 4040 e le indicazioni grafiche contenute nella Tav. 13.1 e 13.2 del P.R.G..

Distanza fabbricati: non inferiore a ml. 10 oppure in aderenza; nel caso che una od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate la distanza minima è elevata a ml. 10; da pareti cieche parete cieca ml. 5.

Distanza confini: non inferiore alla metà di Df nei rispettivi casi;

Altezza: non superiore all'esistente ove non sia possibile rispettare il massimo di ml. 7,00.

ART. 18 - ANNESSI RUSTICI

La edificazione di nuovi annessi rustici è ammessa a tutti i possessori di fondi agricoli, indipendentemente dalle singole caratteristiche soggettive ed alle condizioni di cui all'art. 6 della L.R. 24/85.

ART.19 - EDIFICABILITA' "ZONE E 4" AGGREGATI ABITATIVI RURALI

Sono ammessi nuovi edifici destinati ad abitazione, attività produttive commerciali e di servizio con cubatura massima di 600-1000 mc. a seconda della indicazione grafica risultante dalle tavole 13.1 e 13.2, previa convenzione o atto d'obbligo con l'Amministrazione Comunale che fissi modalità e livello di adeguamento e congruità delle opere di urbanizzazione esistenti in funzione del nuovo insediamento se necessarie. La nuova edificazione dovrà integrarsi alle preesistenze sia per struttura formale (spessore dei corpi dei fabbricati, uso dei materiali, andamento e falde dei tetti, sistema delle bucaure) che organizzativa (tipologia, rapporti con aie, cortili, uso degli spazi comuni) e dovrà insistere sui lotti ineditati individuati.

Distanza dalle strade (Ds) = ml. 10

Distanze dagli edifici (Df) non inferiore a ml. 10 o in aderenza.

Distanza dai confini (Dc) non inferiore alla metà di Df.

Altezza massima (Hmax) = ml. 7,00.

Di norma all'interno degli aggregati abitativi rurali si procede attraverso il rilascio di concessione edilizia riferita a singole unità. Per i fabbricati residenziali esistenti uni e bifamiliari è previsto un incremento volumetrico di mc. 150 da applicarsi una sola volta (bifamiliari mc. 300). Per gli edifici esistenti è sempre ammesso il cambio d'uso a destinazione commerciale fino ad una superficie massima di MQ 150 salvo adeguamento igienico se necessario e recupero degli standards a parcheggi e verde pari al 20% della superficie del lotto di pertinenza.

Annessi rustici: è consentita la costruzione di annessi rustici al solo scopo di stoccaggio uso di magazzino di prodotti non avariabili o di ricovero di attrezzature operative dell'agricoltura ad esclusione di ogni attività di allevamento produttivo, con un massimo del 2% della superficie del fondo ricadente nella sottozona E4.

Per quanto riguarda le norme edificatorie, i distacchi e le altezze, valgono gli stessi parametri sopra descritti.

Qualora sorgessero problemi di compatibilità tra l'assetto dell'edilizia esistente e le nuove previsioni il Comune può adottare un piano di recupero urbanistico-edilizio ai sensi della vigente legislazione.

ART. 20 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'EDIFICATO DEL CENTRO URBANO

In queste zone non sono ammessi fabbricati residenziali di nuova costruzione; per quelli esistenti vale quanto previsto per gli edifici esistenti in zona E2. Sono consentite serre volte alla protezione o forzatura delle colture, nonché annessi rustici a servizio del fondo con superficie massima del 2%. Le serre e gli annessi rustici dovranno avere una altezza non superiore a ml. 4,00, con tipologia costruttiva tipica della zona rurale ed inseriti armonicamente nel contesto ambientale.

ART. 21 - VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO E CONTENZIONE ZONE E2

Ogni concessione edilizia per opere da realizzare nelle Zone agricole è subordinata alla stipula di una speciale convenzione "concessione convenzionata" con il Comune, con la quale il concessionario impegna sé ed i propri aventi causa al rispetto delle seguenti condizioni:

- A. al rispetto dei vincoli e prescrizioni di cui ai precedenti articoli relativi alla zona agricola;
- B. a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate soltanto a soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli, ad eccezione dei volumi destinati a soggiorno turistico temporaneo;
- C. ad alienare le costruzioni indipendentemente dal F.R. di pertinenza solamente in funzione di una migliore organizzazione dell'azienda agricola e comunque in conformità al programma di sviluppo aziendale;
- D. nel caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione concessione convenzionata, sono applicate le sanzioni previste dalla legge Regionale 61/85.

Il rilascio della concessione edilizia per interventi relativi alla costruzione della prima casa di un fondo rustico e di una seconda casa su un fondo con residenza stabile, oppure di un annesso rustico è subordinato alla costituzione di un vincolo come previsto dalla L.R. 24/85.

Tale vincolo viene altresì registrato su apposita cartografia in scala 1:5000 presso l'Ufficio Tecnico del Comune che provvede a tenere aggiornati anche i mappali di pertinenza delle singole concessioni rilasciate.

Tale vincolo decade solo in seguito all'approvazione di varianti allo strumento urbanistico generale. Ogni variazione di destinazione d'uso delle opere realizzate ai sensi del presente capo, è comunque subordinata al rilascio di una nuova concessione ed al rispetto degli indici edilizi e delle altre prescrizioni dettate alla destinazione d'uso richiesta dal presente capo.

ART. 22 - DIRETTIVE

1) Le caratteristiche tipologiche delle nuove abitazioni in zona rurale di norma dovranno essere le seguenti:

- a) i tetti dovranno essere a due falde regolari a padiglione con pendenza non superiore al 35%, il

manto di copertura deve essere in coppi o tegole rosse di forma analoga; le cornici dovranno essere possibilmente sagomate secondo la tipologia esistente e comunque con sporgenza non superiore a cm. 70;

b) le murature portanti esterne potranno essere a faccia vista o intonacate con coloriture di tipo tradizionale, sono escluse finiture con materiale ceramico o simile (piastrelle, mosaici, ecc.);

c) i fiori delle finestre dovranno essere rettangolari con la base costituita dal lato minore;

d) i serramenti di porte e finestre dovranno essere di norma in legno, esclusi eventualmente i portoni delle autorimesse.

2) Le caratteristiche tipologiche degli annessi rurali e delle altre pertinenze dovranno essere formalmente e strumentalmente inserite in armonia con i fabbricati esistenti nel fondo tenuto conto delle nuove esigenze d'uso e delle caratteristiche dell'edilizia prefabbricata.

Le coperture potranno essere in coppi o tegole analoghe, con tetto a due falde.

ART. 23 - ZONE SIGNIFICATIVE

Le tavole 1:5000 e 1:1000 di progetto di P.R.G. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture e attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato. Le composizioni e le ricomposizioni proposte graficamente e puntualmente per le varie sottozone, prevarranno, quando non contrastanti con un rilievo aggiornato dello stato di fatto o con fattori di non-fattibilità, sulle norme generiche di zona.

ART. 24 - GENERALITA' DEGLI INTERVENTI

1) Perimetro di zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.

2) Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla legge regionale 61/1985 o secondo necessari affinamenti delle stesse.

3) Riferimento cartiglio specifico: per ogni nucleo significativo le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.

4) Lotti ineditati tipo a: A questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento: indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde la volumetria predeterminata dal repertorio normativo (mc. 600).

5) Lotti ineditati tipo b: A questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento: indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde la volumetria predeterminata dal repertorio normativo (mc. 1000).

6) Aree per l'istruzione: a tali aree corrispondono normative specifiche e destinazioni d'uso del corrispondente repertorio. Volumetrie e superfici coperte secondo normative vigenti, necessità effettive delle attrezzature, rapporti con le aree limitrofe.

7) Aree per le attrezzature di interesse comune: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso (pubbliche o private) del corrispondente repertorio.

Il medesimo repertorio fissa i parametri edificatori massimi per ogni attrezzatura, stabilendo adeguate possibilità secondo il tipo di costruzione e l'ambito di inserimento.

Per l'area n° 89 di progetto con destinazione a maneggio sono consentiti i seguenti interventi:

a) tutti gli edifici esistenti potranno essere ristrutturati utilizzando gli annessi rustici;

b) le destinazioni ammesse sono: foresteria, bar-ristorante ed uffici a servizio dell'attività;

c) alloggio per il custode per mc. 500;

d) le aree esterne potranno essere adeguatamente attrezzate per l'allevamento dei cavalli nel limite di copertura del 2% della superficie del fondo, è ammessa la realizzazione delle seguenti attrezzature: stalla per cavalli, H. max. 1 piano;

e) gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da un planivolumetrico esecutivo che evidenzia le soluzioni adottate per la sistemazione a verde e parcheggio dell'area esterna.

8) Aree parco e per il gioco e per lo sport: a tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso del corrispondente repertorio.

Nelle aree di cui ai precedenti punti 6, 7 e 8 l'Amministrazione Comunale potrà prevedere comunque attrezzature e servizi di interesse comune e, tenuto conto delle deroghe, previste dalla più vasta legislazione regionale e statale, i parametri saranno demandati a più accurati studi sulle relazioni fra area e manufatti che si intendono realizzare.

9) Aree e parcheggi: ferma restando la dimensione, la forma di tali aree potrà essere definita in sede esecutiva, anche conseguentemente agli edifici circostanti.

Le quantità non espresse dal P.R.G. saranno reperite, all'interno delle altre zone omogenee secondo le disposizioni legislative vigenti, anche attraverso vincolo di destinazione, fino al 40%, delle superfici necessarie.

10) Viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le quote di parcheggi saranno stabilite anche in funzione del raggiungimento degli standards relativi; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

Tutta l'area compresa all'interno dei confini di P.R.G. dovrà comunque essere interessata alla attuazione prevedendo, oltre i parcheggi aree di verde, percorsi pedonali, l'arredo urbano necessario ecc..

11) Aree di verde di rispetto o tutela: tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in funzione di valori ambientali, o in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. Nelle tavole di P.R.G. esse sono state così distinte:

1) Aree di rispetto stradale (contraddistinte dalla lettera S).

2) Aree di rispetto cimiteriale (contraddistinta dalla lettera C).

3) Aree di rispetto fluviale (contraddistinte dalla lettera FL).

4) Aree di rispetto al centro urbano (contraddistinte dalla lettera CU).

5) Aree di rispetto depuratore.

12) Aree a Verde Privato di rispetto e pertinenza tali aree sono poste a protezione dell'edificio ed a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti secondo le norme conseguenti agli edifici o alle necessità d'uso delle aree stesse per serre, gazebi, giochi ecc..

Accorpamenti, recuperi dell'esistente, ampliamenti se ammessi dalle norme specifiche e dalle schedature puntuali, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con i gradi di protezione da 1 a 3 compreso, di cui al successivo art. 25.

ART. 25 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione ubicati sia all'interno del Centro Storico, o in territorio aperto e schedati su apposito cartiglio, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:

Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO

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

Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti

interne dell'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.

Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile, in modo da adeguare l'edificio alle esigenze sanitarie.

E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazione di lucernai.

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali, alle esigenze igienico sanitarie oltretché alle diverse necessità di uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione di lucernai.

Grado 6 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici.

Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G..

Sugli edifici con grado di protezione 1 da 1 a 3 compreso i cambi di destinazione superiori al 50% dell'immobile saranno consentiti solo previa approvazione di P. di Recupero.

Le aree libere di pertinenza nella zona A di centro storico debbono essere sistemate a verde con essenze arboree per almeno la metà della superficie: gli spazi rimanenti potranno essere destinati ad aia, parcheggi privati o altro uso.

E' consentita, negli spazi retrostanti i fabbricati con grado di protezione 4, 5, 6 e 7, l'edificazione "una tantum" di volumi tecnici (autorimesse, magazzini ecc.) che non superino un'altezza media fuori terra di m. 2,40 ed un volume di mc. 100 per abitazione. Tali costruzioni dovranno preferibilmente essere aderenti al corpo di fabbrica principale, salvo casi che ne consigliano il distacco per rispettare il valore architettonico dell'ambiente e del complesso edilizio; saranno inoltre finalizzate tali costruzioni al recupero dei volumi degli elementi precari e di servizio (baracche, garages prefabbricati, e/o servizi igienici).

Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona, compresa l'edificazione "una tantum" di mc.100.

I gradi di protezione potranno essere variati a seguito di adozioni di strumento attuativo comprensivo di specifica analisi sui manufatti, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi ricadenti in aree a nelle quali è prevista la destinazione pubblica.

Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

ART. 26 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE ZONE PRESIDENZIALI E AGRICOLE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

1) Distanza dai confini: per i fabbricati esistenti a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dal presente regolamento sono ammessi i seguenti interventi:

- sopraelevazione per motivi igienico-sanitari, o entro i limiti di zona, purché non vi siano nuove aperture sulle pareti laterali di confine;
- ampliamenti in allineamento, rispetto al confine, previo accordo tra le parti, purché siano rispettate le distanze di ml. 10 tra pareti finestrate antistanti e ml. 5 tra pareti non finestrate;
- qualora sul lotto limitrofo esista un fabbricato a distanza inferiore di quella prescritta, la nuova costruzione dovrà rispettare le previste distanze dai confini, purché sia garantito il minimo di ml. 10 tra pareti finestrate, in aderenza o a ml. 5,00 con pareti cieche.

3) Distacco tra fabbricati: qualora esistano fabbricati antistanti con distacco inferiore a quello prescritto, detti immobili possono essere sopraelevati esclusivamente per adeguare l'altezza dei locali ai minimi di legge.

ART. 27 - MODI DI INTERVENTO

I modi per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. risultano i seguenti:

a) Intervento diretto:

in tutti i casi nei quali l'area sia dotata di opere di urbanizzazione, non sia sottoposta a prescrizione di strumento attuativo, e si verifichino le condizioni previste dal cambiamento disposto dall'art. 9-109 della L.R. 61/85.

b) Strumento urbanistico attuativo obbligatorio:

indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di strumento da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi alla adozione del P.R.G., in tali zone gli interventi edilizi, dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile, o opportuno, procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente essere considerate ai fini della progettazione stessa.

c) progettazione unitaria

Indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria, i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro, indicato dal P.R.G.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.

Le previsioni assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi guida per la definizione di un complessivo disegno urbano e architettonico.

d) individuazione delle modalità di intervento

Le modalità di intervento sopracitate, la dimensione minima dell'intervento stesso, l'eventuale definizione delle opere da eseguire dall'Amministrazione, le quote di servizi da inserire nei piani attuativi o nei progetti planivolumetrici verranno definite in sede di P.P.A., (anche in affinamento delle scelte di P.R.G.) dall'Amministrazione Comunale; tenuto conto dei programmi pubblici e dell'economia di gestione delle opere da eseguirsi.

Negli interventi per i quali il P.R.G. non prescrive lo strumento attuativo, l'esecuzione diretta dovrà prevedere la contemporaneità delle opere edilizie e delle infrastrutture interne (private) e/o delle infrastrutture di uso pubblico nonché la cessione delle aree pertinenti a servizi individuate dal P.P.A. nel medesimo comparto.

ART. 28 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1:1000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto.
 - b) Fronte commerciale con portici: prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc., da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e della preesistenze limitrofe.
 - c) Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.
 - d) Limite massimo sedime: limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.
 - e) Coni visuali significativi: prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'Autorità comunale.
 - f) Percorsi pedonali ed a scalinata: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.
 - g) filari alberi alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.
 - h) Piazze pedonali: tali spazi sono destinati ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:1000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.
 - i) Allineamenti servizi commerciali: su tale fronte dovranno essere accorpati e allineati gli elementi direzionali, espositivi, residenziali, commerciali, delle zone produttive, secondo le indicazioni planivolumetriche che verranno fornite dall'Amministrazione attraverso specifico piano guida.
- Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b, c, f, h, del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n°384 del 27.4.1978.

ART. 29 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli elementi espressi nei grafici 1:1000 sono indicativi per forme, dimensione, e ubicazione. Dovranno, in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

1) Conseguente all'antica: il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta.

Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti, planimetrie massime entro i limiti grafici di P.R.G.. Volumetrie da quantificarsi come risultato dei parametri precedenti.

2) Isolata o unifamiliare: tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti.

3) Bifamiliari: tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni: applicazioni delle norme

generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti.

4) Schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo ml.2) tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità; applicazione degli indici di zona o le prescrizioni di strumento attuativo.

5) In linea, a cortina, a corte: edifici continui, con numero di piani prescritto in sottozona, o nello strumento attuativo.

Caratterizzati da elementi di connessione fisica tra le parti del complesso.

Edificazione con intervento preventivo: secondo gli indici di P.R.G..

Edificazione diretta: con adeguamento agli allineamenti, spessori massimi di ml. 12, altezza dei piani fuori terra (emergenti dalla strada più alta) come indicato in repertorio.

6) A blocco: tipi edilizi risultanti dalla applicazione degli indici di zona o sottozona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

Altezze come indicato in repertorio.

Distanze dalla strada: secondo P.R.G..

Distanze minime dei confini: ml. 5 o a confine.

7) Interventi coordinati: tutti gli edifici connessi tra loro del simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi.

Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

ART. 30 - REPERTORIO NORMATIVO

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo suddiviso per sottozona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni di massima ricavate dalle analisi dello stato di fatto e delle tavole di progetto.

Le dimensioni espresse dai repertori (volume di progetto e/o superficie coperta) sono invece le massime consentite.

ART. 31 - AREA A PARCO FLUVIALE

La sistemazione dell'area sarà attuata attraverso i seguenti sottosistemi:

- a) il sistema del verde;
- b) il sistema delle attrezzature;
- c) il sistema della percorribilità.

Il sistema del verde

Il progetto prevede l'uso del verde come elemento di disegno e di costruzione ambientale.

Nel primo caso segnerà i limiti di coerenza morfologica recuperando e restaurando la presenza di specie autoctone a volte interpretando i ruoli di barriera, contenimento, quinta, arredo.

Nel secondo caso parteciperà alla ricostruzione ambientale attraverso operazioni di ridisegno dei luoghi.

Il sistema delle attrezzature

Queste risulteranno sempre d'appoggio alle finalità del progetto interpretando il ruolo di servizio.

Saranno strutture di servizio al "parco" e sempre disegnate in modo da accogliere al loro interno un verde attrezzato.

L'area per la sosta è stata individuata a ridosso di via Martiri della Libertà per consentire un facile punto di arrivo ai fruitori delle attrezzature anche provenienti da altri comuni.

Nella zona centrale del "parco", a ridosso delle attrezzature pubbliche, si prevede la realizzazione di un verde attrezzato con giochi e servizi per lo svago ed il tempo libero.

Il sistema della percorribilità

Assicurata l'accessibilità da ogni direzione e con ogni mezzo alla zona, l'aver creato tre luoghi

d'ingresso permetterà ai visitatori varie alternative per l'arrivo e l'utilizzo.

Questo permetterà una pedonalità diffusa all'interno dell'intera area dove oltre i percorsi sarà possibile ipotizzare veri e propri percorsi "didattici" alla conoscenza dei beni ambientali finalmente visti nel loro rapporto con il territorio destinato ad ospitarli.

L'individuazione dell'area n°89 maneggio limitrofa al "parco" consente di prevedere dei percorsi ippici lungo la strada arginale che, date le dimensioni, potrà essere usata come percorso ciclabile con l'inserimento sulle strade comunali che vi accedono.

All'interno dell'area non sono ammesse nuove edificazioni tranne quelle strettamente necessarie all'organizzazione ed all'uso delle aree attrezzate; tali strutture dovranno essere realizzate in legno o altri materiali di tipo prefabbricato e opportunamente mascherati, aventi altezza non superiore a ml. 3,00 e copertura a due falde.

Sono inoltre consentiti gli interventi necessari per ripristinare o creare i percorsi previsti nella tavola 13.2 di P.R.G. nonché tutti gli elementi di arredo.

Per la sistemazione a verde attrezzato si dovranno impiegare specie autoctone o naturalizzate, di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche del territorio in esame.

ART. 32 - INDAGINI GEOLOGICO SISMICHE

Nelle nuove aree di espansione sono prescritte le analisi generali sulle caratteristiche ai fini edificatori dovute a particolari situazioni morfologiche e litologiche del sito.

L'indagine geotecnica puntuale viene prescritta, per terreni mediocri qualora esistano carichi fondazionali particolari e, in ogni caso, ogni qualvolta l'edificio superi i ml. 7,00 di altezza e per gli edifici industriali i 300 mq. di superficie.

Per quanto riguarda i terreni scadenti tale indagine è prescritta qualora si costruisca più di un piano fuori terra.

In particolare per la zona c2/1 prima di ogni intervento edificatorio, accurate indagini puntuali dovranno verificare le capacità di drenaggio, le profondità e l'oscillazione della falda freatica in rapporto con le caratteristiche meccaniche dei terreni di fondazione.

Su tutto il territorio comunale andranno rispettate le norme dettate dal D.M. 11 marzo 1988.

ART. 33 - ATTREZZATURE - SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE REPERTORIO NORMATIVO

a) AREE PER L'ISTRUZIONE

If Ic h. max

mc./mq % m

01 - asilo nido == == ==

02 - scuola materna esistenti

03 - scuola elementare esistenti

04 - scuola dell'obbligo esistenti

05 - scuola superiore o specializzata == == ==

06 - università == == ==

07 - == == ==

08 - == == ==

b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ISTITUZIONI RELIGIOSE

09 - chiese ZONA A

10 - centri religiosi e dipendenze == == ==

11 - conventi == == ==

12 - canonica, centro parrocchiale == == ==

13 - == == ==

ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE

14 - museo == == ==

15 - biblioteca == == ==

16 - centro culturale == == ==

- 17 - centro sociale.. ZONA C
- 18 - sale riunioni, mostre, ecc.. == == ==
- 19 - sale di partiti ZONA A
- 20 - sale di sindacati ZONA A

ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ECC.

- 21 - cinema == == ==
- 22 - teatro == == ==
- 23 - sala manifestazioni == == ==
- 24 - sala da ballo.. == == ==
- 25 - spettacoli viaggianti.. == == ==
- 26 - == == ==

ISTITUZIONI ASSISTENZIALI

- 27 - case per anziani ZONA A
- 28 - == == ==
- 29 - == == ==

ISTITUZIONI SANITARIE

- 30 - farmacia ZONA A
- 31 - servizio sanitario di quartiere esistente
- 32 - centro sanitario poliambulatoriale == == ==
- 33 - casa di cura.. == == ==
- 34 - ospedale == == ==
- 35 - ambulatorio comunale == == ==
- 36 - == == ==

SERVIZI AMMINISTRATIVI

- 37 - municipio esistente
- 38 - delegazione comunale esistente
- 39 - uffici in genere esistente
- 40 - banche, borse, sportelli bancari.. ZONA A
- 41 - == == ==
- 42 - == == ==

SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA

- 43 - carabinieri == == ==
- 44 - pubblica sicurezza == == ==
- 45 - vigili del fuoco == == ==
- 46 - caserme == == ==
- 47 - carceri == == ==
- 48 - guardia di finanza == == ==
- 49 - guardia forestale == == ==
- 50 - == == ==
- 51 - == == ==

SERVIZI TELECOMUNICAZIONI

- 52 - ufficio postale esistente
- 53 - telefono pubblico == == ==
- 54 - impianti telefonici == == ==
- 55 - radio e televisione == == ==
- 56 - == == ==
- 57 - == == ==

SERVIZI COMMERCIALI

- 58 - centro vendita o supermarket Indici di zona

- 59 - mercato == == ==
- 60 - esposizioni e fiere == == ==
- 61 - cantine sociali == == ==
- 62 - esposizioni mobili == == ==

SERVIZI TECNOLOGICI

- 63 - impianti idrici == == ==
- 64 - impianti gas == == ==
- 65 - impianti enel == == ==
- 66 - impianti sip == == ==
- 67 - impianti depurazione == == ==
- 68 - impianti incenerimento == == ==
- 69 - impianti trattamento rifiuti == == ==
- 70 - pubbliche discariche == == ==
- 71 - gas metano == == ==

ATTREZZATURE RICETTIVE

- 72 - albergo == == ==
- 72 a - club == == ==
- 72 b - ristorante, trattoria, bar == == ==

ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

- 73 - stazione ferroviaria Indici di zona
- 74 - stazione autolinee extraurbane == == ==
- 75 - stazione rifornimento e servizio == 50% 6,00
- 76 - porto == == ==
- 77 - porto turistico == == ==
- 78 - autoporto == == ==
- 79 - aeroporto == == ==
- 80 - eliporto == 20 ==
- 81 - == == ==

c) AREE ATTRZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

- 82 - area gioco bimbi == == ==
- 83 - giardino pubblico di quartiere == == ==
- 84 - impianti sportivi di base 0,1 2% 4
- 85 - impianti sportivi agonistici == == ==
- 86 - parco urbano == == ==
- 87 - campi da golf == == ==
- 88 - campi da tennis == == ==
- 89 - maneggio == 2% ==
- 90 - palestre == == ==
- 91 - percorsi attrezzati 0,01 1% 4
- 92 - parchi extraurbani == 5% ==
- 93 - aree per spettacoli all'aperto == == ==
- 94 - depositi comunali == == ==

d) AREE PER PARCHEGGI

- 95 - area parcheggio Indici di zona
- 96 - autorimesse == == ==
- 97 - autosilos == == ==
- 98 - == == ==
- 99 - == == ==

Nei casi in cui i parametri non siano espressamente indicati, potranno essere realizzati volumi secondo necessità, se approvati ai sensi della legge 1/78, oppure previa convenzione con il comune,

sempre se non in contrasto con le preesistenze limitrofe.