

**P. R. G.**

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

con adeguamento a Del. G.R. Veneto n. 1289 e 1290 del 08/05/2007,  
Del. G.R.V. n. 2598 del 07/08/2007, n. 4379 del 30/12/2005  
ed a Del. C.C. n. 38 e 45/2006

**LEGENDA**

**M.R.**: modifica Del. G.R.V. n. 1289/2007

**MR**: modifica Del. G.R.V. n. 1290/2007

**M.R.:** modifica Del. G.R.V. n. 4379/2005

- **modifica**: frasi aggiunte e/o sostituite  
evidenziate in grassetto;

- **⌘**: parti eliminate indicate con asterisco.

**⋮**: parti modificate o sostituite.

---

**CAPO I°**

---

**DISPOSIZIONI GENERALI**

<b>APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b>
---

**Art. 1 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale di Giacciano con Baruchella ai sensi delle leggi sottocitate:

- Legge 17.08.1942, n.1150 con successive modifiche e integrazioni;
- Legge 03.11.1952, n.1902;
- Legge 10.02.1953, n.63;
- Legge 29.09.1964, n.847;
- Legge 05.07.1966, n.517;
- Legge 06.08.1967, n.765;
- Circ. Ministeriale LL.PP. 28.10.1967, n.3210;
- D.M. LL.PP. 01.04.1968, n.1404;
- D.M. LL.PP. 02.04.1968, n.1444;
- Legge 19.11.1968, n.1187;
- Legge 22.10.1971, n.865;
- Legge 28.0.1977, n.10;
- Legge 03.01.1978, n.1;
- Legge 05.08.1978, n.457;
- Legge Regionale 29.12.1978, n.73;
- Legge Regionale 31.05.1980, n.80;
- Legge Regionale 05.03.1985, n.24;
- Legge Regionale 27.06.1985, n.61;
- Legge Regionale 11.03.1986, n.9;
- Legge 05.03.1990, n° 46;
- D.P.R. 09.01.1991, n° 447;
- Legge 09.01.1991, n° 10;
- Legge regionale 30.07.1996, n° 21;
- Legge 09.01.1989, n° 13
- Legge 23.12.1996, n° 662;
- D.L. n° 67 convertito in L. n° 135/97, artt. 11,12;
- D.P.R. n° 380/2001;
- D. Lgvo n° 42/2004.

Allo scopo di regolare le attività edilizie e urbanistiche nell'ambito delle singole zone nelle quali il territorio comunale è stato suddiviso, ogni intervento relativo ad

edifici, siano essi nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche e ampliamenti di qualsiasi natura ed entità, e ogni altro intervento di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio, deve rispettare le prescrizioni di carattere generale e particolare previste dalle presenti "Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G." e le disposizioni contenute nel "Regolamento Edilizio Comunale".

## **Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

Le presenti "Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G." prevalgono in caso di discordanza, sulle disposizioni del "Regolamento Edilizio Comunale".

## **Art. 3 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

La normativa di seguito riportata trova il suo riferimento cartografico nelle tavole di progetto del P.R.G. ed in particolare ai seguenti elaborati:

- Tav. 13.1.a/b.bis – P.R.G. Intero territorio comunale 1:5.000
- Tav. 13.3.a.bis – P.R.G. Zone significative: Baruchella 1:2.000
- Tav. 13.3.b.bis – P.R.G. Zone significative: Frazioni di Zelo e Giacciano 1:2.000
- Schede Beni ambientali rurali – Art. 10 L.R. 24/1985, approvate con Del. G.R. Veneto n° 43/1992
- Schede Attività produttive ex L.R. 11/1987, approvate con Del. G.R. Veneto n° 285/1991

Qualora vi fosse diversità di raffronto negli elaborati a scale diverse, è da ritenersi vincolante la cartografia a scala maggiore, salvo per le sottozone agricole, qualora individuate solo sulle planimetrie di progetto 13.1 in scala 1:5.000.

---

## CAPO II°

---

<b>DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE E PRESCRIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA</b>
---

### Art. 4 - INDICI URBANISTICI

**Superficie territoriale:** si intende l'insieme delle aree comprese nell'ambito di intervento e quindi superfici fondiarie e superfici destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria; ai fini edificabili, si escludono dall'applicazione dell'indice territoriale le aree per urbanizzazione secondaria e la viabilità di tipo prescrittivo, indicate come tali sulle planimetrie di P.R.G.

**Superficie fondiaria:** la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti dal P.R.G. (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurata in proiezione orizzontale.

**Indice di fabbricabilità fondiaria:** il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

**Densità edilizia fondiaria:** il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

**Indice di fabbricabilità territoriale:** il volume massimo costruibile, espresso in metri cubi, per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

**Densità edilizia territoriale:** il rapporto tra il volume massimo costruibile e la totalità della superficie del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi e nella predisposizione dei piani richiesti per le "Aree-programma" e di "Coordinamento urbanistico", finalizzati al riordino ed allo sviluppo urbano.

**Indice di utilizzazione fondiaria:** si intende la massima superficie lorda utile, espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Gli indici di cui alle presenti norme rappresentano sempre gli indici massimi utilizzabili.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nella progettazione di intervento edilizio diretto.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano nella progettazione di intervento edilizio diretto.

Nelle zone residenziali di progetto il volume di ogni nuova costruzione non può essere inferiore al 75% di quello corrispondente alla densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

### Art. 5 - INDICI EDILIZI - PARAMETRI GEOMETRICI

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

Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza maggiore di ml. 2,00 e altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,20;
- b) corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge e i balconi per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- d) le superfici per servizi ed accessori comprendenti:
  - cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza;
  - autorimesse singole e collettive;
  - androni di ingresso e porticati liberi;
  - logge e balconi;
 purchè la somma di tali superfici (la superficie complessiva non residenziale) sia contenuta entro il 50% della superficie utile abitabile;
- e) i locali seminterrati, aventi qualsiasi destinazione, che emergono rispetto il piano campagna originario fino a cm. 100, misurati all'intradosso del solaio;
- f) i sottotetti non abitabili per le parti di altezza inferiore a ml.2,00 e/o in cui l'altezza media, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, sia inferiore a ml. 2,20, con esclusione dei locali del "Centro Storico", per quanto consentito dalle presenti norme;
- g) le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,50.

**B) Superficie coperta:** la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi i balconi chiusi, i portici di uso privato, i loggiati e le pensiline anche se aperte.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml.1,50 (ml. 5.00 per gli edifici produttivi), le scale aperte interessanti non più di un piano o più piani solo nei casi previsti da norme di sicurezza, da leggi o regolamenti speciali.

Non concorrono inoltre alla formazione della superficie coperta i locali interrati, senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,80, rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua sistemazione definitiva;

**C) Rapporto di copertura:** il rapporto massimo fra la superficie coperta e la superficie fondiaria;

**D) Altezza del fabbricato:** a differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, quando terreno e strada siano orizzontali e alla medesima quota.

Qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla media delle due quote sulle quali è prevista la costruzione;.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio dell'intradosso della parte abitabile.

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

**F) Volume del fabbricato:** il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico e dei volumi tecnici secondo quanto di seguito stabilito.

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

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

Qualora la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente.

Qualora la copertura non sia orizzontale, si considererà la media delle altezze.

Come intradosso della copertura si considererà quello della struttura portante il manto di copertura, libera da eventuali intercapedini.

Sono comprese nel computo dei volumi le mansarde e i sottotetti abitabili o finestrati, di cui al punto A) lettera a), misurati nella loro superficie lorda, le eventuali zone porticate ad uso privato, gli avancorpi, i balconi chiusi.

Sono al contrario esclusi i volumi tecnici sino ad un massimo del 2% della volumetria totale.

Si definiscono volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria, solo i volumi strettamente necessari a contenere l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scale al di sopra delle linee di gronda.

Sono considerati volumi tecnici, e non concorrono pertanto al computo del volume del fabbricato, il volume occupato dagli isolanti termici e/o acustici la cui entità sarà dedotta dai particolari costruttivi allegati al progetto da concessionare in applicazione della L.R. n° 21/1986, così come pure il volume tecnico corrispondente al raggiungimento delle quote minime fissate dalla normativa nel caso di locali abitabili al P.T.

Non sono invece da considerare volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

**G) Numero dei piani:** è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda, sottotetto abitabile).

I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato;

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

- I) Distanza dai confini di proprietà:** è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta del fabbricato (come definito al punto B), dai confini di proprietà; in caso di porticato, la distanza deve essere calcolata dagli appoggi.

Non vengono considerati, ai fini delle distanze dai confini, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 0,80 ml.;

Per le finalità di questo comma le delimitazione delle aree a standard sono assimilate ai confini di proprietà.

Nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole o di rispetto stradale, ricadenti nella stessa proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.

- L) Distacco tra i fabbricati:** è la distanza minima che un corpo di fabbrica deve osservare da altri corpi di fabbrica; nelle zone di progetto C1 e C2 è la distanza minima, misurata radialmente in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo; nelle zone di completamento e nel Centro Storico è la distanza misurata sul prolungamento dei lati, tra due fabbricati.

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

Le rientranze nei corpi di fabbrica, di uno stesso fabbricato, non costituiscono distacco tra i fabbricati, fino a un massimo di ml. 3,00 di rientranze e con un rapporto tra la larghezza della parete rientrante e la profondità della rientranza, almeno superiore a 2.

Non vengono considerati, nella misurazione dei distacchi tra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 0,80 ml.;

E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte; in tale caso queste vanno misurate assumendo come riferimento l'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.

## Art. 6 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

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

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

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sui mappali (o 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 "non a edificandi" 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 altra proposta di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica regolare e chiusa

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

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

Nel caso che il permesso di costruire sia richiesto da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio del permesso stesso è subordinato al formale consenso all'utilizzazione prevista da parte dei restanti proprietari.

Tale consenso deve costituirsi attraverso apposito atto notarile, accettata dal Comune, da trasciversi alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari.

## **Art. 7 - DEFINIZIONI GENERALI**

- 1) Parti esterne: sono le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale esterne, le coperture.
- 2) Copertura: il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini, etc.
- 3) Elementi strutturali portanti: sono le strutture verticali, sia interne che esterne, con funzione portante, sia su fondazione continua che su fondazione puntiforme, e le strutture portanti orizzontali compresi i solai.
- 4) Tipo edilizio: il manufatto edilizio contraddistinto da uno specifico rapporto con il lotto di pertinenza e da caratteristiche distributive, aggregative, strutturali e formali riproducibili e tali da essere ricondotte a uno schema teorico di identificazione
- 5) Superfetazioni: sono le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico. In particolare si intende ogni manufatto, di carattere precario o non precario, che comunque non sia assimilabile alle strutture dell'organismo originario o che ne pregiudichi il decoro come i corpi aggettanti ai vari piani, i corpi che occupino parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (terrazze, ballatoi, pianerottoli) e/o scoperti afferenti gli edifici (giardini, corti, cortili, chiostrine, etc.) originariamente liberi.
- 6) Collegamenti verticali: sono i vani ascensori, le scale singole o i blocchi scale comuni a più alloggi, sia interni che esterni alle unità edilizie.
- 7) Impianto distributivo: l'insieme degli elementi verticali ed orizzontali portanti e non di ciascun edificio e degli spazi da questi definiti.
- 8) Involucro esterno: sono le superfici e le parti di edificio a contatto con l'esterno: facciate, portici, logge, scale esterne, coperture.
- 9) Allineamento orizzontale: la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere un edificio nel rispetto del limite stradale o delle edificazioni esistenti.
- 10) Allineamento verticale: la linea a cui devono attenersi le altezze delle fronti di un edificio o di una nuova parte di edificio.
- 11) Forometria: la scansione metrica delle diverse aperture sul prospetto di un manufatto edilizio.



- 12) Campi di determinazione: sono quelle parti delle fronti e dell'impianto planimetrico all'interno delle quali è possibile intervenire secondo le indicazioni delle presenti norme tecniche.
- 13) Destinazione d'uso: il complesso di usi o di destinazioni funzionali di un'area o di un edificio.
- 14) Portico soggetto ad uso pubblico: quello spazio percorribile dal pubblico con accesso diretto da una strada, da una piazza o da altro analogo spazio, di h  $\geq$  3,00 ml., per il quale ci sia un vincolo perpetuo ad uso pubblico, sancito con un atto notarile.
- 15) Piano campagna: l'area interessata dal sedime del fabbricato, così come si presenta prima dell'intervento, aumentata di cm. 15. Per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno, aumentata di cm. 15.

---

## CAPO III°

---

<b>CARATTERISTICHE D'INTERVENTO</b>
-------------------------------------

### **Art. 8 - DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI**

Ogni edificio è riconducibile, sulla base di caratteristiche comuni fisse, determinate dal rapporto istituibile con il suo lotto di pertinenza, dai suoi caratteri distributivi, dalle sue modalità di aggregazione con altri edifici, dal modo con cui si sviluppa in verticale e sul piano di campagna, ad uno schema teorico che ne definisce la singolarità le peculiarità.

Questi elementi di singolarità e di peculiarità costituiscono la sostanza tipologica di ogni edificio, ciò che lo contraddistingue in quanto tipo edilizio

Sulla base di questo, per convenzione, sono stati individuati i tipi edilizi elementari e le aggregazioni di tipi di seguito descritti:

#### **TIPI EDILIZI A CARATTERE ESTENSIVO**

Casa singola isolata: è quell'edificio, generalmente a carattere residenziale e monofamiliare, con volumetria variabile tra i 600 e i 1500 mc., in cui l'altezza dei prospetti principali risulta minore o uguale ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro planimetrico. La casa singola isolata presenta di norma distanze da tutti i confini, ma può eventualmente avere anche un muro perimetrale in aderenza al confine del lotto di pertinenza ad altra costruzione avente le medesime caratteristiche.

Casa abbinata: quell'edificio, generalmente a carattere residenziale, la cui volumetria mediamente non supera i 2000 mc., che si configura volumetricamente e nei prospetti come un insieme di due edifici simmetrici o ripetuti, con altezza delle fronti e distanze dai confini assimilabili a quelle della casa singola isolata.

Case associate a schiera o casa a schiera: quell'edificio, a carattere generalmente residenziale, derivante dall'aggregazione di più unità abitative (case) aventi assetti planimetrici e distributivi uguali, o simili, tali comunque da produrre un organismo edilizio avente caratteristiche formali e planivolumetriche palesemente unitarie.

La casa a schiera può essere di tipo lineare, quando l'associazione delle unità abitative (case) avviene sempre in un senso, generalmente parallelo alla strada.

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

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

#### **TIPI EDILIZI A CARATTERE INTENSIVO**

Edificio a blocco: è quell'edificio nella cui configurazione l'altezza delle fronti è simile, o rapportabile, ai lati della figura geometrica che ne definisce l'ingombro

planimetrico. In questo tipo edilizio l'accesso ai diversi piani, o agli appartamenti, è generalmente costituito da colonne per ascensori e da vani scala centralizzati.

Edificio in linea: è quell'edificio in cui la lunghezza delle fronti risulta prevalente rispetto ad altri parametri. In questo tipo edilizio sono generalmente presenti più vani scala posti a distanze perlopiù regolari. In genere presenta altezza unitaria delle fronti.

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

Edificio composto: è quell'edificio costituito da più corpi di fabbrica, variamente composti sia sul piano che in altezza, tali tuttavia da produrre un organismo edilizio formalmente e funzionalmente compiuto in tutte le sue parti

### **TIPI INSEDIATIVI**

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

## **Art. 9 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente assumono come più generale riferimento le definizioni di cui all'Art. 31 della Legge 05.08.1978, n. 457, integrate con le disposizioni di cui alla presente normativa.

Le Categorie di Intervento sui manufatti edilizi esistenti sono le seguenti:

- 1) Restauro;
- 2) Risanamento conservativo;
- 3) Ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito di ciascuna categoria possono essere previste sottocategorie di intervento.

Per ciascuna categoria vengono individuate le seguenti MODALITÀ D'INTERVENTO:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Interventi che superano i fini manutentivi.

Nei manufatti edilizi per i quali sono previste le categorie di intervento 1) "Restauro" e 2) "Risanamento conservativo" e nelle aree di pertinenza degli stessi, ogni intervento, qualunque siano la modalità, è soggetto a permesso di costruire.

Per gli altri manufatti edilizi le opere di manutenzione straordinaria sono soggette a Denuncia Inizio Attività (L. 662/96 - L. 135/97, artt. 11 e 12).

Con opportuna grafia, nelle tavole del P.R.G., e attraverso "apposite schede" sono stati individuati gli edifici di valore architettonico e ambientale esterni al perimetro del "Centro Storico" del capoluogo - di cui all'Art.10 della L.R. 05.03.1985, n.24. Nelle schede di loro pertinenza sono indicati gli interventi ammissibili per tali edifici.

Presentando idonea approfondita documentazione, è possibile, in seguito a domanda di permesso di costruire, richiedere il passaggio di uno di questi edifici da una categoria di intervento a quella immediatamente inferiore; la variazione dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

## **Art. 10 - MODALITÀ DI INTERVENTO NEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

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

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

### **a) MANUTENZIONE ORDINARIA**

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

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

Rientrano in tale modalità di intervento:

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

### **b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Gli interventi di "manutenzione straordinaria" sono costituiti dalle opere che riguardano le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici purché

non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso esistenti.

Per rientrare in questa "modalità di intervento" tali opere e tali modifiche non devono comportare alterazioni alle strutture orizzontali e/o verticali nè possono comportare alterazioni ai caratteri architettonici degli edifici.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

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

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

c) **INTERVENTI CHE SUPERANO I FINI MANUTENTIVI**

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

## **Art. 11 - CATEGORIE DI INTERVENTO NEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

### **1) Restauro (Grado di protezione 1)**

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare integralmente e a ripristinare i caratteri originari degli organismi edilizi, siano essi vincolati, o meno, ai sensi della Legge 1089/39.

A tal fine:

- a) Ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico;
- b) Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei, che non rivestano interesse e che contrastino o impediscano la comprensione dei caratteri originari dell'edificio;
- c) E' ammessa la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate degli edifici; sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo;
- d) La destinazione d'uso deve essere:
  - per gli edifici del Centro Storico del Capoluogo quella prevista nelle Tavole della Piano Particolareggiato per il Centro Storico di Giacciano con Baruchella;
  - per gli edifici di valore storico ambientale quella prevista nei successivi Artt. 26 e 27;
- e) L'utilizzazione degli spazi interni è soggetta ad autorizzazione, con esclusione della residenza e delle attività collettive;
- f) E' prescritto il restauro e/o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza del manufatto architettonico, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- g) E' possibile inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina sistemati a nicchia, con ventilazione forzata, all'interno di locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. Tali elementi non devono in alcun modo recare turbativa all'involucro dell'edificio;
- h) E' consentito l'uso residenziale o terziario di locali aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,30 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,30, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario;
- i) Anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie dei locali.

## **2) Risanamento conservativo (Grado di protezione 2)**

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

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

In particolare l'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e ne siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico), conservazione dei volumi esistenti, conservazione del rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, conservazione degli andamenti dei tetti, nonché degli apparati decorativi (cornici, marcapiani, lesene, etc.);
- b) Conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte);
- c) Conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali in quanto legati alle caratteristiche tipologiche dell'edificio;

- d) Conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
- e) In caso di intervento soggetto a permesso di costruire, le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere dimensionate nel rispetto della posizione e della forma delle aperture originarie. Le vetrine esistenti vanno ridimensionate in rapporto alle altre aperture di facciata;
- f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) Restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- h) Possibilità di modificare, per un adeguato riutilizzo, l'impianto distributivo interno, aggregando unità modulari adiacenti troppo piccole, o suddividendole se troppo grandi, a condizione che gli ambienti aventi particolari caratteristiche spaziali e architettoniche (quali volte, decorazioni, pavimenti pregiati, etc.) non vengano alterati.

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

- i) Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte, etc.);
- l) Possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,30, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario; anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali;
- m) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;
- n) Possibilità di traslazione, nella misura non eccedente i cm. 35, dei solai privi di particolare carattere architettonico, mediante rinnovo purché non venga modificato il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente;
- o) Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili con solaio piano, pari a ml. 2,50. Nel caso che tale altezza minima non sia raggiungibile procedendo alla traslazione dei solai, secondo quanto previsto dalla precedente norma, l'uso a fini abitativi dei vani deve essere escluso;
- p) Obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perché non facenti parte integrante dell'organismo originario o perché impediscono la comprensione dei caratteri originari dell'edificio (ad esempio copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande, etc.);
- q) Il restauro o la realizzazione delle aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali minute, qualora risulti impossibile il ritorno allo "Status quo ante" di cui al punto e), deve uniformarsi ai seguenti criteri:
  - 1) dimensionamento delle aperture in rapporto all'entità della superficie della fronte ed alle aperture originarie superiori;
  - 2) rispetto della gerarchia dei valori formetrici nel contesto generale delle fronti della via interessata;

- 3) salvaguardia dell'impostazione compositiva della fronte in oggetto. In tal senso il ridisegno, l'aggiunta e/o la soppressione delle aperture ai piani superiori deve essere comunque finalizzato a riportare le stesse nelle dimensioni e nelle collocazioni originarie (vedi punto d).

### **3) Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Per tali edifici di interesse ambientale con elementi più o meno alterati, sono ammessi interventi di completo rinnovamento dell'organismo preesistente; per tali edifici sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente e ciò in applicazione di pto d), art. 3 D.P.R. 380/2001.

E' comunque sempre consentito intervenire con i metodi del restauro e/o del risanamento conservativo. Per gli edifici passibili di tali interventi si individuano le seguenti sottocategorie di opere ammissibili:

#### **Ristrutturazione edilizia D1 (Grado di protezione 3)**

Opere che comportino la riorganizzazione funzionale dell'edificio con trasformazioni dell'impianto distributivo interno, l'adeguamento igienico-sanitario, la modifica degli elementi non strutturali verticali, senza che siano alterati i volumi, le superfici lorde di piano, i collegamenti verticali originari, conservando i caratteri tipologici, architettonici e decorativi dell'edificio, nonché eventuali altri elementi che costituiscano opera di arredo urbano.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

- a) Consolidamento con sostituzione mediante rinnovo o rifacimento delle seguenti parti strutturali non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura);
- b) Traslazione con ripristino dei solai privi di particolare carattere architettonico, rispettando la forometria esistente, non modificando il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio;
- c) Utilizzazione dei vani abitabili preesistenti aventi altezza minima pari a ml. 2,40;
- d) Utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti aventi un'altezza media non inferiore a ml.2,40, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario.

#### **Ristrutturazione edilizia D2 (Grado di protezione 4)**

Opere che comportino la riorganizzazione funzionale dell'edificio con trasformazione dell'impianto distributivo interno, l'adeguamento igienico-sanitario, la modifica degli elementi strutturali verticali, orizzontali e dei vani scala, conservando le caratteristiche formali dell'edificio.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

- a) Il rialzamento della cornice di gronda, senza aumento della superficie e del numero dei piani, al fine di raggiungere, per tutti i piani intermedi, un'altezza utile di ml. 2,70.
- b) L'utilizzazione a scopo residenziale, o per le diverse destinazioni d'uso previste dal P.R.G. e dai diversi strumenti attuativi, di soffitte e sottotetti esistenti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,40;
- c) La traslazione, mediante sostituzione, dei solai privi di carattere architettonico, purché non vengano modificati il numero dei piani, non venga aumentata la



superficie utile e venga rispettata la forometria delle facciate, fatti salvi quei parziali spostamenti delle aperture resi necessari dalla traslazione dei solai;

d) Sono inoltre ammessi:

- 1) la ristrutturazione e la destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi;
- 2) il parziale ridisegno degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproporzionamento delle aperture, al fine di conseguire un più corretto inserimento tra gli edifici contermini.

## **Art. 12 - MATERIALI COSTRUTTIVI ED ELEMENTI DI FINITURA**

Con riferimento ai punti n. 1), 2), 3) del precedente Art.11, e con riferimento ai punti n.1), 2), 3), 5), 7), 8), del successivo Art. 54, qualora non diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche, valgono le seguenti prescrizioni:

### MATERIALI DI FINITURA E DI RIVESTIMENTO DELLE PARTI ESTERNE

Sono esclusi:

- gli intonaci plastici,
- le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, di ceramica, etc.);

### COPERTURE

Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in cotto:

- in tegole curvi o in coppi a canale,
- in tegole marsigliesi,
- in tegole portoghesi o in altre soluzioni tradizionali,

In alternativa sono ammesse le tegole in cemento, tipo coppi (o formato curvo) nelle tonalità affini al cotto.

Si escludono le tegole di tipo verde.

Per il "Centro Storico" del capoluogo e delle frazioni è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi) così come ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 11 e punto 7 dell'art. 54.

### SERRAMENTI

I serramenti devono essere preferibilmente in legno.

Se in metallo devono essere smaltati o trattati (elettrocoloritura) con colori coprenti nelle tonalità del rosso cupo, del verde scuro, del grigio, del bianco, del nero, oppure in ferro ossidato.

Sono vietati i serramenti in alluminio (o leghe similari) anodizzato naturale e/o dorato, e comunque in tutte le colorazioni e i trattamenti brillanti.

E' prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali gli oscuri alla veneta, gli oscuri alla vicentina e le gelosie in legno pieno.

Sono vietati gli oscuri in perlinato di qualsiasi tipo.

### CAMINI E TORRETTE

Per i camini che si sviluppano nelle facciate d'obbligo che la sezione a vista si mantenga costante fino alla torretta che deve avere forma tradizionale.

Per i camini, relativi a focolari, a sfiati, a cucine economiche a legna, le canne di ventilazione e di aspirazione, che si sviluppano nel corpo di fabbrica affiorando all'interno della superficie della copertura, ai tipi già menzionati si aggiungono i terminali in cotto o in cemento prefabbricati con tavoletta piana o di foggia tradizionale.

#### GRONDAIE E PLUVIALI

Se a vista, le grondaie e i pluviali devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame. Sono vietate le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

### **Art.13 - SISTEMAZIONI ESTERNE E RECINZIONI**

Con riferimento ai punti n. 1), 2), 3), 5), 7), 8), del successivo Art. 54, e qualora non diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche, valgono le seguenti prescrizioni:

#### ACCESSI CARRAI

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

Sono da preferirsi:

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

#### STRADE E PERCORSI INTERNI

In presenza di edifici di cui all'Art.10 della L.R. 10.03.1985, n. 24, le strade e i percorsi interni di distribuzione alle residenze e agli annessi rustici devono essere costituiti da:

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

#### RECINZIONI

Sono sempre vietate le recinzioni costituite da elementi prefabbricati in c.l.s. forati e non.

Per le recinzioni prospettanti il fronte della viabilità pubblica sono ammesse realizzazioni in:

- a) rete metallica su montanti in ferro purché abbinata a siepi costituite dalle piante arboree e arbustive autoctone di cui al punto 15 del successivo Art. 54 o da:
  - Buxus Sempervirens (Bosso);
  - Laurus nobilis (Alloro);
  - Ligustrum vulgare (Ligustro);

- Prunus laurocerasus (Lauro, Laoroceraso);
- Pyra cantha coccinea (Agazzino);
- Rosa Canina;
- Salix purpurea (Salice rosso);
- Taxus Baccata (Tasso, Albero della morte)

In tal senso sono vietate le siepi e le piantate di Cupressus arizonica o di altre similari essenze esotiche.

- b) cancellate metalliche di grande semplicità corredate di siepi aventi le caratteristiche di cui al punto precedente;
- c) muri in c.l.s. intonacato e tinteggiato, o in cotto con elementi lapidei di forma, dimensioni e materiali definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

#### **Art. 14 - DESTINAZIONI D'USO DEI SUOLI E DEGLI EDIFICI**

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata sia nei progetti edilizi, sia nei piani urbanistici attuativi.

Essa deve risultare conforme a quanto stabilito dalle presenti norme.

Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso deve essere autorizzato e può essere concesso soltanto se conforme alla normativa vigente per le singole zone omogenee.

Gli insediamenti commerciali, anche se previsti e consentiti dalle presenti norme, devono comunque rispettare quanto previsto dal "Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita", di cui alla Legge 11/06/1971, n. 426 e successive modificazioni e integrazioni.

---

**CAPO IV°**

---

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.****Art. 15 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

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

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

Il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio può subordinare il rilascio dei permessi di costruire alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo qualora questi interessino zone di completamento in cui vi sia una palese carenza di opere di urbanizzazione, stati particolari di degrado o condizioni comunque straordinarie.

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

I piani urbanistici attuativi devono comprendere l'interezza delle singole zone omogenee individuate dal P.R.G. con una specifica deliberazione del Consiglio Comunale, possono essere individuati i perimetri di ambiti territoriali per i quali è possibile la predisposizione di un piano urbanistico, attuativo o preventivo, che non interessi l'intera estensione delle singole zone omogenee.

A seguito della definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature, nelle zone oggetto di piano urbanistico attuativo, possibile variare il perimetro delle zone omogenee, con conseguente trasposizione delle stesse, purchè la capienza massima consentita e la dotazione degli spazi pubblici rimangano invariate

**Art. 16 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

Si individuano i seguenti piani urbanistici attuativi:

- A - Piano Particolareggiato;
- B - Piano per l'edilizia economica e popolare;
- C - Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;
- D - Piano di Lottizzazione;
- E - Piano per gli insediamenti produttivi.

**A - PIANO PARTICOLAREGGIATO**

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

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

I Piani Particolareggiati possono essere proposti all'Amministrazione Comunale, che li fa propri, anche dai proprietari delle aree interessate.

I Piani Particolareggiati verranno attuati ai sensi degli Artt. 11 - 12 della L.R. 61/85 e del Titolo IV capo IV della predetta legge.

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

### ***B - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE***

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare lo strumento urbanistico attuativo previsto dalla Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modifiche.

Il P.E.E.P. può essere attuato sia in zone edificate, sia in zone non edificate e può comportare sia interventi di nuova edificazione, sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

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

### ***C - PIANO DI RECUPERO***

Il Piano di Recupero è lo strumento urbanistico, previsto dalla Legge 05.08.1978, n. 457, tramite cui si persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate, dal P.R.G. sia sotto l'aspetto urbanistico, sia sotto l'aspetto edilizio.

Il P.R.G. individua sia le zone soggette a "Piano di Recupero di iniziativa pubblica", sia le zone soggette a "Piano di Recupero di iniziativa privata".

Ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 61/1985 l'individuazione di nuove diverse aree da assoggettarsi a Piani di Recupero può essere oggetto di successive deliberazioni del Consiglio Comunale,

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

### ***D - PIANO DI LOTTIZZAZIONE***

Il Piano di Lottizzazione è lo strumento urbanistico attuativo attraverso cui si può procedere all'urbanizzazione di quelle zone del territorio comunale che il Piano Regolatore Generale destina a nuovi insediamenti residenziali, produttivi, turistici e commerciali.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione, i termini per l'eventuale costituzione del Consorzio e della presentazione del progetto, sono deliberati o variati con il Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.

Il Piano di Lottizzazione è definito "di iniziativa privata" quando i proprietari delle aree interessate redigono e presentano di propria iniziativa il piano. Il Piano di Lottizzazione definito "d'ufficio" se redatto dal Comune in assenza di iniziativa dei proprietari.

### ***E - PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI***

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

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

#### **Art. 17 - PIANI GUIDA**

Il Piano Guida è lo strumento urbanistico preventivo tramite cui si attuano gli interventi edificatori e di urbanizzazione nelle Zone C1, C2 e nelle zone D2 e nelle Zone E4B.

Attraverso il Piano Guida si definiscono:

- l'ambito territoriale minimo di pertinenza dell'intervento edificatorio;
- i caratteri planivolumetrici degli edifici;
- le opere di urbanizzazione primaria di competenza del concessionario con il corrispettivo atto formale di impegno per la realizzazione delle stesse.

Nelle Zone E4/B il Piano Guida può interessare il solo lotto edificabile.

Il Piano Guida limitatamente alle sole Zone C1:

- deve interessare l'interezza delle singole zone definite dal P.R.G.;
- è di norma presentato dai privati che devono rappresentare almeno l'80% (ottanta) delle proprietà in base all'imponibile catastale.

Una diversa perimetrazione dell'ambito soggetto a Piano Guida può avvenire con specifica delibera di Consiglio Comunale o attraverso il Programma Pluriennale di attuazione del P.R.G.

Il Piano Guida può essere realizzato per stralci purché sia assicurato il collegamento funzionale con le opere di urbanizzazione esistenti.

Il Piano Guida è soggetto all'approvazione della Commissione Edilizia Comunale.

#### **Art. 18 – PERMESSO DI COSTRUIRE**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia, sia provvisoria che definitiva, è soggetta al rilascio di permesso di costruire o D.I.A.

Il rilascio del permesso di costruire nelle zone di espansione è subordinato alla osservanza di tutte le prescrizioni del piano urbanistico attuativo convenzionato.

Nelle restanti zone il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- all'osservanza delle destinazioni, degli indici e dei vincoli di zona;
- alla dimostrazione della proprietà o disponibilità del lotto edificatorio;
- alla esistenza, al momento del rilascio del permesso di costruire, delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto o all'impegno, da parte del richiedente, di eseguirle contemporaneamente all'edificio ed all'assolvimento dell'onerosità delle stesse, ai sensi della L.R. 27.06.1985, n.61.

Il permesso di costruire si intende decaduto qualora:

- le opere relative non siano state iniziate entro un anno dalla data del rilascio dello stesso permesso;
- la pratica non sia stata ritirata dopo 180 giorni dalla comunicazione di ammissibilità del rilascio.

- Si richiama comunque il rispetto del D.M. 11.03.1988 attinente le indagini geognostiche preliminari agli interventi edilizi soggetti a "concessione".

---

**CAPO V°**

---

**TUTELA DELL'AMBIENTE****Art. 19 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE**

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

Qualsiasi modificazione del territorio deve conformarsi a questo principio.

**Art. 20 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

- 1) Gli interventi urbanistici attuativi, ed i progetti edilizi riguardanti gli edifici di valore architettonico ed ambientale, devono comprendere, ad integrazione di quanto prescritto dalle leggi e dalle norme vigenti, elaborati dai quali risultino evidenti:
  - a) i materiali previsti per ogni tipo di intervento, sia strutturale che di finitura;
  - b) le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
  - c) le tinteggiature;
  - d) le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
  - e) gli infissi, le chiusure, ecc.;
  - f) le ringhiere, le recinzioni, ecc.;
  - g) le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, ecc.;
  - h) le piantumazioni delle aree scoperte.
- 2) Ad integrazione degli elementi progettuali di cui al precedente punto 1), per quanto attiene allo stato di fatto devono essere forniti:
  - a) rilievo quotato alle opportune scale corredato dell'elenco delle eventuali piante arboree e arbustive esistenti;
  - b) documentazione fotografica esauriente sia dei particolari, sia dell'insieme.
- 3) La stessa procedura deve essere seguita per gli interventi relativi alle aree e ai manufatti di cui ai seguenti Artt. 22 e 23.

**Art. 21 - DISCIPLINA DELLE AREE SCOPERTE**

- 1) Le aree non coperte da manufatti edilizi, o comunque libere, devono essere sistemate a verde, alberate e/o pavimentate con idonei materiali che consentano l'assorbimento dell'acqua da parte del terreno  
Per le aree di particolare pregio ambientale, il Comune può richiedere un idoneo progetto di sistemazione.
- 2) Ogni domanda di permesso di costruire deve in tal senso prevedere e specificare puntualmente qualità e quantità dei materiali usati nelle pavimentazioni, qualità e

quantità delle cotiche erbacee e delle essenze arboree e arbustive che vengono utilizzate nella sistemazione di tali aree.

- 3) Qualsiasi intervento che modifichi la situazione nelle aree libere, deve essere oggetto di permesso di costruire.
- 4) Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc.

#### **Art. 22 - EDIFICI, LUOGHI E AREE DELLA CITTÀ E DELLE FRAZIONI AVENTI VALORE STORICO, AMBIENTALE E CULTURALE**

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

In particolare sono stati individuati:

- a) gli edifici di carattere monumentale;
  - b) gli edifici e cortine edilizie di carattere storico-ambientale;
  - c) piazze, parchi e giardini pubblici e privati, spazi e percorsi pubblici di interesse storico-ambientale, ecc.;
  - d) edifici di cui all'Art.10 della L.R. 05.03.1985, n. 24;
  - e) zone di interesse archeologico.
- 2) Nelle tavole del P.R.G. vengono distinti con apposita simbologia gli elementi puntuali, gli elementi lineari e le aree.  
Qualora gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, il P.R.G. ne individua i rispettivi ambiti di tutela.
  - 3) E' vietato qualsiasi intervento edilizio o di manomissione dell'ambiente sia per i manufatti isolati, sia per le aree oggetto di tutela.  
Fatto salvo quanto eventualmente successivamente specificato, è vietato qualsiasi intervento edilizio diverso dalla manutenzione o dal restauro e ripristino degli elementi deteriorati o distrutti, al fine di conservare sia i manufatti, sia i caratteri della vegetazione e dell'ambiente.
  - 4) Tali prescrizioni si devono osservare anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti, ma non individuati negli elaborati del P.R.G..
  - 5) Interventi diversi possono avere luogo in presenza di Piano di Recupero o di analogo strumento urbanistico attuativo.

#### **Art. 22 bis - DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali individuate nel P.R.G. di tipo A), B) e C) sono destinate esclusivamente agli insediamenti residenziali; in esse tuttavia sono consentiti i servizi vari della residenza, i negozi, gli uffici, i magazzini di modeste dimensioni, i locali di spettacolo e di ritrovo, gli esercizi alberghieri e le attività artigianali di servizio o commerciali, purché non moleste e volumetricamente non incumbenti; le edificazioni produttive e/o commerciali sono da considerare volumetricamente incumbenti qualora abbiano una superficie coperta superiore a 300 mq.

Sono pertanto escluse le, industrie, le attività artigianali moleste o volumetricamente incumbenti, i magazzini ed i depositi di grandi dimensioni e tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile del Servizio, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona; è fatto salvo il rispetto della L.R. 15/2004.

**MR**



In particolare, le attività artigianali non moleste sono consentite esclusivamente al Piano Terra o seminterrato degli edifici, nei termini di cui alla Circ. Reg. 13/1997, con rapporto massimo del 100% rispetto alla superficie di residenza prevista sullo stesso lotto, limitazione prevista solo per le zone di progetto (C1 e C2).

Per quanto attiene l'applicazione di L.R. 12/1999 relativa al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, ne viene consentita la totale applicazione con i limiti precisati all'art. 2 della stessa Legge, salvo quanto successivamente precisato per gli edifici categorizzati.

Per tutte le nuove edificazioni è prescritta la realizzazione di un'autorimessa di almeno **mq. 30**, per ogni 300 mc. di volume residenziale e ciò come specifica applicazione di L.R. 122/1998.



### **Art. 23 – ZONA A – CENTRO STORICO**

Nelle Zone delimitate dalla perimetrazione di cui all'atlante Regionale per i Centri storici valgono le norme specifiche dettate dal Piano Particolareggiato per il Centro Storico del Comune di Giacciano con Baruchella.

### **Art. 23 Bis – ZONA AS – ZONA AMBIENTALE DI SALVAGUARDIA**

Tale zona comprende aree residuali rispetto a quelle incluse nel Centro Storico e soggette a categoria d'intervento.

In tali ambiti, tutti gli interventi dovranno sempre dimostrare di essere migliorativi dal punto di vista ambientale, rispetto all'esistente, ed a tale scopo le pratiche dovranno essere particolarmente documentate ed estese ai prospetti dei fabbricati attigui completi (con disegni e fotografie).

Si potrà intervenire con permesso di costruire nei seguenti casi:

- a) quando si tratti di interventi interni anche di ristrutturazione globale, su strutture orizzontali e verticali, che non intacchino l'assetto volumetrico complessivo esterno, e senza alterare il numero dei piani;
- b) si tratti di demolizioni di superfetazioni e volumi aggiunti, senza alcun significato ambientale chiaramente leggibili come tali;
- c) quando l'intervento interno richieda anche modificazioni della forometria, si dovrà operare tenendo presente di:
  - adeguare le finestrate su strada a quelle preesistenti di carattere ambientale sul fabbricato stesso o a quelle dei fabbricati attigui che presentino caratteri ambientali tipici; l'intervento sulla forometria esterna dovrà essere sempre ed in ogni caso esteso all'intero fronte del fabbricato, cercando di unificarlo e di migliorarlo dal punto di vista complessivo e se necessario, eliminando quelle recenti in contrasto;
  - si dovranno opportunamente mettere in risalto aperture antiche qualora esistenti, sui vari fronti del fabbricato; la forometria sulle fronti interne del fabbricato dovrà tendere alla messa in risalto di aperture significative (qualora esistenti); sono peraltro ammesse nuove aperture compatibili con il carattere ambientale della zona, anche eventualmente reinterpretate con forme e materiali moderni;
  - è possibile utilizzare i locali con altezza minima abitabile di ml. 2,40; qualora non sia possibile raggiungere tale altezza minima, neppure con la traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile indipendente di tali locali ed essi potranno essere aggregati al piano sottostante.

- e) E' possibile inserire servizi igienici aerati ed illuminati artificialmente, anche per il primo bagno;
- f) è possibile modificare la linea di gronda di una limitata parte di edificio, per uniformarla ad eventuali linee di gronda già consolidate; tale possibilità è ammessa purché sia migliorativa del prospetto generale e non potrà superare i 40 cm. complessivi;
- g) è necessario usare materiali esterni di finitura (intonaci, coppi, camini, comignoli, serramenti, bancali, ecc.) che siano gli stessi tipici della zona ambientale ed essi dovranno essere precisati con dettaglio nella richiesta di permesso di costruire;
- h) per tali zone è obbligatoria una visita preventiva del tecnico comunale o della commissione edilizia preposta prima dell'esame definitivo della pratica di permesso di costruire, per accertare in loco l'eventuale permanenza di elementi da salvaguardare (soffitti dipinti, volte, statue, balaustre, ecc.).

Per gli indici stereometrici e le distanze, si prescrive quanto segue:

- Tipologia edilizia: l'edificio deve rispettare la tipologia preesistente, singola, in linea o a cortina;
- Volumetria ammissibile: 2,00 mc./mq.; per eventuali lotti liberi è ammesso un indice di 1,60 mc./mq.;
- Rapporto di copertura: preesistente, senza peraltro tener conto di evidenti superfetazioni; in caso di lotti liberi o in caso di rapporto di copertura preesistente inferiore al 50%, è ammesso il raggiungimento di tale limite massimo;
- Numero dei piani: non deve superare il numero di piani preesistente o 2 in caso di nuova costruzione;
- Altezza dei fabbricati: in caso di tipologia a cortina le eventuali sopraelevazioni non possono superare le altezze degli edifici circostanti, intendendo per edifici circostanti quelli finitimi al lotto considerato, a destra ed a sinistra del fabbricato da sopraelevare; se i fabbricati finitimi sono già stati oggetto di recenti sopraelevazioni, la sopraelevazione nel fabbricato in oggetto può raggiungere come altezza massima la linea di gronda già determinata; se invece i fabbricati finitimi presentano le altezze originarie, senza successivi interventi, la sopraelevazione può avvenire solo fino ad un massimo di 40 cm. totali, consentendo le altezze minime interne abitabili di ml. 2,40;
- Altezze interne abitabili: **si prescrive un'altezza minima interna** dei vani abitabili di **almeno ml. 2,70 e di ml. 2,40 per i vani non abitabili**; la quota minima di rispetto al terreno circostante dei piani abitabili è ridotta a cm. 15; MR
- Distanze dai confini: o a confine o a ml. 5,00;
- Distanze dai fabbricati: ml. 10,00; è ammessa l'edificazione in appoggio per edifici preesistenti;
- Distanze dalle strade: sono ammessi gli allineamenti con i fabbricati preesistenti per le ricostruzioni; **è comunque fatto salvo il rispetto dell'art. 9 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 – Limiti di distanza tra i fabbricati.** MR
- Materiali: i materiali da usare nelle ristrutturazioni, sopraelevazioni e nuove costruzioni e la forometria, devono essere quelli prevalenti della zona; gli stessi dovranno essere precisati nella pratica edilizia con eventuale campionatura, da valutare con cura da parte della competente Commissione Edilizia.  
In tali zone dovrà essere garantito l'impiego di materiali secondo le tradizioni locali; in particolar modo deve essere reso obbligatorio l'uso di coppi nei manti di copertura; le facciate devono essere intonacate e tinteggiate in toni non accesi, gli infissi devono essere in legno con le chiusure di sicurezza ad ante, con esclusione di tapparelle avvolgibili, e di serramenti in alluminio anodizzato riflettente.

Minori distanze tra fabbricati e dai confini, possono essere ammesse in caso di piani urbanistici attuativi, con previsioni planivolumetriche, e P.R.; qualora vengano previste attività commerciali, per esse si dovrà recuperare una superficie da destinare a servizi non inferiore a 0,80 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.

**E' comunque sempre fatto salvo il rispetto dell'art. 16 della L.R. 15 del 13/08/2004 in materia di commercio.** **MR**

#### **Art. 24 - ZONA B1/A - ZONA B CON RESIDUI AMBIENTALI**

Tali zone di completamento particolare, sono state individuate perché attigue alla delimitazione di Centro Storico (ex Atlante Regionale C.S.) o contengono fabbricati con residui di interesse ambientale, sui quali si ritiene opportuno controllare gli interventi possibili in modo da non snaturare l'aspetto ambientale complessivo. La normativa è pertanto volta ad impedire che vengano autorizzati ampliamenti o sostituzioni di edifici interessanti e che le nuove edificazioni vadano ad intaccare troppo da vicino residui di carattere ambientale. A tal scopo, gli interventi che non siano la manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno soggetti ad accurata valutazione da parte della Commissione Edilizia.

L'edificazione è soggetta ai disposti del precedente Art. 23 BIS.

Interventi diversi o consistenti estesi anche a modificazioni volumetriche o qualora sia necessario realizzare le opere di urbanizzazione, saranno più opportunamente da comprendere in Piani di recupero o P.L., con studio specifico delle masse delle visuali e con eventuali trasposizione di volumi in zone più arretrate; in caso di P.R. si richiamano i disposti ultimo comma art. 9 D.M. 1044 del 01/04/1968.

**Per i vari indici stereometrici e le distanze si farà riferimento alla disciplina delle Z.T.O. C2, normate all'Art. 27.** **MR**

#### **Art. 25 - ZONA B2 - ZONA ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO**

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ed in ogni caso in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1.4 mc./mq.;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 9.00;
- Percentuale arca coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria per le case isolate e binate; al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5.00 ml. ed è obbligatoria per le case di tipo isolato e per il confine non in aderenza delle case binate ed. a schiera; è consentita l'edificazione in appoggio con fabbricati preesistenti;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5.00; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona;
- Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a 10.00 ml.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso o delle costruzioni o seminterrate a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in pratica unica.

Minori distanze tra fabbricati e dalle strade e tipologie diverse, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi art. 23, L.R. N. 61/1985; modeste variazioni di indice fondiario sono ammesse nell'ambito di P.R. ex Legge 457/1978.

#### **Art. 26 - ZONA C1 - ZONA DI PARZIALE COMPLETAMENTO**

Tali zone individuano aree edificabili che per la loro modesta estensione e forma, non presentano alternative urbanistiche di viabilità salvo quelle individuate nelle planimetrie di P.R.G.; trattandosi inoltre di, aree in parte dotate di urbanizzazione primaria, é ammesso il rilascio del permesso di costruire alle seguenti condizioni:

- a) sia stipulata con il Comune dichiarazione impegnativa di obbligo (art. 11 Legge 10/1977) nella quale, in corrispondenza delle prescrizioni di P.R.G., viene ceduta la parte di area per realizzazione di allargamento o per formazione della sede stradale;  
In caso di allargamento stradale, sarà richiesto un adeguamento consistente della situazione preesistente; in caso di formazione di strada ex novo, la stessa dovrà avere larghezza minima di almeno 6.00 ml., più un marciapiede laterale di ml. 1.00.
- b) con detto atto sia pure ceduta al Comune una quota di standards primari (minimo 3 mq. ogni 100 mc. di costruzione), ubicati in modo da essere accoppiati ogni 2 - 3 lotti e creare uno slargo alla strada, da destinare a parcheggio o marciapiede alberato;
- c) il concessionario, da solo o in consorzio, si impegni a realizzare le opere mancanti di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti e la quota di standards primari precisati al punto b).

Gli indici stereometrici da osservare sono i seguenti:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Indice fondiario: 1.0 mc./mq., applicato alla superficie del lotto originario, al lordo della cessione delle aree per strade e per standards;
- Distanza dai confini: é obbligatoria e non potrà essere inferiore a ml. 5.00;
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10.00;
- Distanze dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5.00.

Minori distanze tra fabbricati e dalle strade e tipologie diverse, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi-planivolumetrici, ai sensi art. 23, L.R. n. 61 del 27/06/1985.

#### **Art. 27 - ZONA C2 - ZONA ESTENSIVA DI PROGETTO**

Le destinazioni d'uso previste in tali zone sono quelle precisate al precedente art. 22bis.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano attuativo, con le modalità previste dalla L.R. 61/1985.

Sulle planimetrie del P.R.G. sono anche schematicamente indicate le previsioni stradali, distinte tra prescrittive ed indicative; quelle prescrittive dovranno essere 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 standard, quelle indicate sulle schede e sulle planimetrie del P.R.G. costituiscono la totalità degli standard primari e secondari da prevedere e pertanto gli strumenti attuativi non dovranno prevedere altre aree per parcheggio e per verde pubblico, qualora sia realizzato l'intero comparto; in caso di intervento parziale, per eventuali difficoltà derivanti da diverse proprietà, per ogni porzione di P.L. dovrà essere verificata la previsione degli standards primari.

In sede di predisposizione dello strumento attuativo sono consentite le variazioni derivanti da eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche allo stato di fatto, nei limiti fissati dal pto 2, art. 11 L.R. 61/1985.

Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 3637/2000, si precisa che nei P.U.A. le zone destinate a Parco Urbano, Verde Pubblico, siano utilizzate come aree di laminazione per le piogge aventi maggiori tempi di ritorno; le stesse pertanto devono essere abbassate rispetto alla quota del piano stradale; parimenti, le aree da destinare a parcheggio poste a quote più basse rispetto al piano stradale, devono essere pavimentate con betonelle forate autobloccanti o altro materiale in grado di garantire un equivalente grado di permeabilità del suolo.

Si sottolinea peraltro la necessità che, all'atto della realizzazione delle opere di urbanizzazione, vengano adottati gli accorgimenti indicati nello studio di compatibilità idraulica, atti a mantenere inalterate le portate di piena immesse nella rete idraulica consortile esistente, ai valori attuali.

Si prescrivono inoltre le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato o a schiera;
- Densità territoriale: non deve superare 1.1 mc./mq., applicata alla superficie territoriale come precisata all'art. 4;
- Densità fondiaria: l'indice é ricavato, detratte le strade e le aree per standards;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml.7.50;
- Lotto minimo: la superficie fondiaria di ogni singolo isolato lotto di case non potrà essere inferiore a mq 500; per case binate a mq. 300.; per case a schiera, la superficie fondiaria minima é di mq. 250 cadauna, con minimo assoluto di 1000 mq.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta, non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria, per le case binate o isolate; al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5.00 ml. ed è obbligatoria per le case di tipo isolato e per il confine non in aderenza delle case binate e a schiera;
- Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5.00 per strade non più larghe di ml 7.00: a ml. 7.50 per strade con larghezza da 7.00 15.00 ml.; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetri del P.R.G., qualora esista;
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato, più alto o comunque a ml. 10.00.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni, o seminterrate a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in unica pratica.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse da quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi art. 23, L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Per le aree C2/8 e C2/9 è proibita l'apertura di nuovi accessi sulla Strada Statale.

Pertanto, per la zona C2/9 dovrà essere utilizzato l'accesso esistente, mentre la zona C2/8 potranno essere aperti nuovi accessi solo sulla strada comunale.

**Art. 28 - ZONA C3 - ZONA DI P.E.E.P.**

Entro tali zone, contraddistinte in planimetria da retinatura specifica, sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati del Piano delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare, approvato dalla Giunta Regionale Veneta.

Si richiama la necessaria applicazione dell'art. 59 L.R. 61/85, per le aree già acquisite.

**Art. 29 - ZONA C4 - ZONA DI STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI**

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

E' tuttavia consentito all'Amministrazione chiedere un adeguamento alla nuova normativa per quanto riguarda le distanze da strade e dai confini. Eventuali P.L. non convenzionati e/o non perfezionati nei tempi imposti dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere rielaborati con le norme già precisate all'art. 27 per la zona estensiva di progetto.

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

**Art. 30 - ZONA D1 – ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE**

La zona artigianale è riservata esclusivamente alle costruzioni di edifici a carattere artigianale, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, eventuali attrezzature ricreative, destinate agli addetti- secondari. nonché gli alloggi del personale di custodia; sono pure ammesse eventuali attività di conferimento o lavorazione dei prodotti agricoli, nonché le attività commerciali connesse anche parzialmente con la produzione.

Per quanto riguarda gli alloggi del proprietario o personale di custodia essi non potranno superare i 500 mc. per unità aziendale.

In caso di nuova costruzione congiunta di alloggio ed edificio produttivo, gli alloggi dovranno comporsi volumetricamente con il volume ad uso produttivo, ed esserne in aderenza o al piano superiore.

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

L'utilizzazione della zona, essendo già fornita di opere di urbanizzazione, potrà avvenire con permesso di costruire; potrà essere applicato, per eventuali opere di infrastrutture mancanti, atto unilaterale d'obbligo ai sensi art. 11, Legge 10 del 28/01/1977.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi e verde pubblico, nella misura del 10% della superficie territoriale, così come previsto dal D.M. 2-4-1968 e L.R. 61/85, per le attività artigianali ed industriali; per le attività commerciali dovrà essere previsto l'80% di superficie a standards ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, in conformità a punto 2 art. 5 D.M. 2-4-68, (per singola pratica).

Sono inoltre previsti i seguenti indici stereometrici:

- Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria;

- Altezza massima: non dovrà essere superiore a 8.00 ml. esclusi i volumi tecnici necessari per ragioni tecnologiche, che non dovranno in ogni caso superare il 30% del totale;
- Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a ml. 5.00;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore ai 30 ml. per la strada provinciale e ml. 7.50 per le strade di distribuzione;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, e comunque a ml. 10.00.

Le cabine elettriche se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalla strada di ml. 5.00, e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.00.

### Art. 31 - ZONA D2 - ZONA PRODUTTIVA DI PROGETTO

La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo, commerciale e direzionale, nonché alle varie attività di servizio alle stesse attività, quali alberghi, mense, banche, bar e similari.

Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario, che non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 50% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. **in aderenza** per unità MR produttiva, commerciale e direzionale, **per unità produttiva con lotto minimo di 2.000 mq.**; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori, in aderenza ad essi o al Piano sovrastante.

**E' comunque fatto salvo il rispetto della L.R. 15/2004 in materia di MR commercio.**

Entro il limite di detta zona, le attività produttive non possono avere carattere nocivo 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 in conformità ad art. 25 di L.R. 27/06/1985 n° 61, adeguandoli alle diverse destinazioni d'uso produttive, commerciali e direzionali.

I P.U.A. dovranno essere predisposti con particolare riguardo alla definizione degli aspetti morfologici, allo scopo di determinare visivamente una certa unitarietà d'immagine, per quanto riguarda moduli costruttivi e finiture in genere.

Lo strumento attuativo dovrà inoltre prevedere schermi di verde alberato, con alberature di tipo autoctono, poste a dimora distanziate ed alternate su 2 file, a costituire elemento diaframmatico consistente, specie in corrispondenza del confine con le zone agricole e con le strade principali.

Alle domande dei permessi di costruire 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 renderli innocui; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente ed essere conformi alle leggi vigenti in materia. Sono inoltre prescritte le seguenti norme ed indici:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: è da misurare sull'ingombro massimo del fabbricato, compresa la copertura e non dovrà essere superiore a ml. 12,00 per il 50% della superficie fondiaria complessiva della zona, mentre per il rimanente 50% non dovrà

superare i ml. 10,00; 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 metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza, presentati con pratica congiunta;
- Distanza dal ciglio della strada: la distanza dalle strade interne al piano attuativo non può essere inferiore a ml. 10,00. Dovrà essere rispettata la profondità delle fasce di rispetto stradale, qualora indicate sul P.R.G.  
La distanza minima da osservare dai parcheggi pubblici, non deve essere inferiore a ml. 6,00.
- 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.  
La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 6,00.
- Aree di standards: le aree di verde pubblico dovranno essere diluite a fascia lungo le strade, costituendo elemento diaframmatico da realizzare con alberature autoctone (aceri, olmi, carpini, salici e similari).  
Le aree di parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione di tipo drenante per almeno il 50% delle superfici necessarie ed a livello ribassato per costituire bacino di laminazione in caso di piovosità eccezionale.
- Volumi tecnici: i volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purchè di modeste dimensioni planimetriche, con un limite di ingombro inscrivibile in un quadrato, di lato non superiore a ml. 5,00.
- Cabine elettriche e tecnologiche: le cabine elettriche o tecnologiche in genere, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite sul confine su strada, in appoggio alle recinzioni, con distacchi minimi dai fabbricati di ml. 6,00.

### **Art. 32 – ZONA D3 - ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE DI MANTENIMENTO**

Tale zona produttiva, attualmente occupata da industrie di laterizi, é confermata con tale destinazione data la consistenza delle preesistenze volumetriche esistenti, nonché per l'occupazione di addetti.

Nell'ambito di tale zona sono quindi consentiti manufatti per la produzione, nonché magazzini, autorimesse, uffici aziendali, locali per mostre e per la commercializzazione dei prodotti.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva.

Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiali maleodoranti e insalubri.

L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di permesso di costruire, in caso di ampliamento dell'attività esistente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale area coperta: non potrà superare il 50% della superficie zonizzata; agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria; i depositi temporanei all'aperto non concorrono al conteggio della superficie coperta;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml.8.00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;



- Distanze dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5.00;
- Distanza dal ciglio della strada: poiché prospetta su strada di scorrimento, dovrà rispettare la profondità di rispetto stradale individuata nelle planimetrie di P.R.G.;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml.10.00;

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.

#### **Art. 33 – ZONA D4 – ATTIVITA' PRODUTTIVE PUNTIFORMI**

Tali zone, con carattere puntiforme, sono state individuate nel P.R.G. per la problematica occupazionale che presentano, non risultando peraltro idonee a consentire altri sviluppi produttivi. In particolare trattasi di aree già occupate da manufatti preordinati all'uso produttivo che, per la preesistente normativa di zona, non consentivano il riconoscimento della destinazione produttiva.

L'individuazione di zona produttiva di P.R.G consente peraltro di utilizzare più compiutamente i manufatti esistenti e di agevolare l'occupazione nell'azienda.

Per quanto riguarda l'osservanza degli indici stereometrici, valgono le norme precisate al precedente art. 30.

#### **Art. 33 Bis – ZONA D4 bis – ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE CONFERMATE EX L.R. 11/1987**

Le attività produttive e terziarie contrassegnate con questa dizione, poste in zone a diversa destinazione, vengono confermate per quanto riguarda la loro ubicazione e attività e possono pertanto assumere le destinazioni d'uso produttiva, commerciale, direzionale, **secondo quanto consentito dalla specifica scheda.** MR

L'edificazione si attua attraverso intervento edilizio diretto, purchè non venga cambiata la destinazione d'uso; su tali immobili sono consentite la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva.

**Non è tuttavia ammissibile la demolizione e ricostruzione né il cambiamento dell'attività insediata.** MR

Gli interventi e gli ampliamenti sono consentiti secondo quanto indicato nelle singole schede e nella tabella riportata nella Variante al P.R.G. in applicazione L.R. 11/1987, approvata con Del. G.R. Veneto n° 3037 del 06/06/1991, che viene confermata e che dovrà essere osservata sia per gli indici stereometrici, che per le modalità attuative.

#### **Art. 33 Ter – ZONA D5 – ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E TERZIARIE CON P.U.A. CONFERMATO**

La zona, attualmente occupata da un complesso commerciale polifunzionale, è destinata ad accogliere le attività commerciali prevalenti, oltre ad eventuali attività direzionali e ricettive, di supporto alle funzioni commerciali.

In tale zona vi è la possibilità di realizzare grandi strutture di vendita, come definite nel D. Lgs. 114/1998 e nella L.R. 37/1999.

La realizzazione di grandi strutture di vendita comporta la previsione di aree libere da destinare a parcheggi e a servizi in misura non inferiore a 2,50 mq./mq. della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,30 mq./mq. della superficie di vendita e non inferiore a 0,70 mq./mq. della superficie a destinazione commerciale.

I percorsi veicolari e le aree a parcheggio effettivo e stazionamento debbono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, limitatamente ad esercizi del settore alimentare.

Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

I parcheggi potranno essere realizzati nelle aree di verde di rispetto, purché non direttamente accessibili dalla viabilità principale.

I centri commerciali con superficie di vendita superiore a 8.000 mq. sono assoggettati a valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), secondo le procedure previste dalla Legge Regionale 37/1999.

La stessa procedura di V.I.A. è richiesta anche in caso di ampliamento di una struttura commerciale, se vengono superati gli 8.000 mq. di superficie di vendita.

Gli indici stereometrici da osservare sono i seguenti:

- Rapporto di copertura max : 25% da applicare sulla superficie zonizzata;
- Indice di edificabilità max: 0,9 mc./mq. da applicare sulla superficie zonizzata;
- Altezza massima dei fabbricati: ml. 7,00 per le strutture commerciali; ml. 10,00 per le strutture direzionali e ricettive; si precisa in merito che ai fini del calcolo dell'altezza massima, saranno esclusi eventuali volumi tecnici (camini, torrette) o elementi pubblicitari specifici.

L'incidenza del direzionale-ricettivo non dovrà superare il 20% della volumetria totale ammissibile.

### **Art. 33 Quater - ZONE PER ATTREZZATURE STRADALI**

Entro tali zone sono consentiti i servizi necessari ed a supporto della viabilità principale. Potranno quindi essere autorizzati impianti per la distribuzione dei carburanti, stazioni di lavaggio, officine, locali di ristoro, eventuali strutture ricettive e servizi in genere. Vengono prescritti i seguenti indici stereometrici e distanze:

- Le distanze dal ciglio stradale non dovranno essere inferiori a ml. 15.00 per gli impianti di distribuzione dei carburanti; ml. 30 per le altre strutture.
- Per le varie strutture edilizie ammesse, è prescritto un indice fondiario complessivo di mc. 0.8/mq. ed un numero di piani non superiore a 2, oltre al P.T. fino ad un massimo di ml. 10 di altezza.

### **Art. 34 - 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 del permesso di costruire, a seguito della presentazione di un progetto redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Altezza massima: 6.30 ml., salvo il caso di costruzioni particolari o speciali come silos, serbatoi idrici., etc.; per la residenza si rinvia al successivo art. 41.
- Distacco tra edifici: minimo ml. 10.00 oppure a contatto con costruzioni accessorie esistenti;
- Distacco dai confini: pari all'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 e salvo quanto precisato per la sottozona E4 per la residenza.

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, nei casi in cui la sopraelevazione è consentita.

Non saranno consentite edificazioni ai sensi del punto b) art. 1 L.R. n. 24/85, su terreni frazionati in tempi successivi alla adozione del P.R.G., se non facenti parte del complesso aziendale originario del 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.

La zona agricola del Comune di Giacciano con Baruchella è suddivisa in quattro distinte sottozone classificate a norma della Legge Regionale 24/85 in E2, E3, E4/a ed E4/b ed individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:5000.

Per le singole sottozone agricole valgono le norme di seguito riportate.

#### **Art. 35 – SOTTOZONE E2**

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

Nell'ambito di tali zone sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della Legge 24/1985. Le nuove costruzioni ad uso residenziale sono ammesse solo in funzione della conduzione del fondo, in conformità ad articolo 3 L.R. 24/85.

Inoltre gli interventi dovranno rispettare quanto segue:

- a) Essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche locali, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici, delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
- b) Eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze agricole, dovranno utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, stradoni o adiacenti a canali, scoli. ecc.).
- c) Eventuali nuovi accessi sulla viabilità pubblica dovranno essere determinati da esigenze di razionalizzazione fondiaria e documentati con studio agronomico.
- d) Si dovranno salvaguardare gli elementi ambientali tipici della campagna, quali filari alberati esistenti e fossi di scolo, evitando il più possibile tombature di questi ultimi.
- e) Gli ampliamenti dovranno armonicamente comporsi con le preesistenze affinché il nuovo edificio, nella sua globalità, risulti organicamente definito ed unitario.
- f) La realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza ad edifici preesistenti o entro il perimetro delle corti non schedate come aggregazioni rurali ambientali; qualora si tratti di queste ultime e non sia funzionale o possibile tipologicamente il recupero delle preesistenze, le nuove edificazioni dovranno essere attentamente studiate come ubicazione, perché non dovranno interferire visivamente con le parti significative delle corti stesse.
- g) Nel caso in cui non vi siano preesistenze o aggregati abitativi cui fare riferimento, 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; pertanto saranno privilegiate le aree localizzate in prossimità di collegamenti viari di servizio o altre interruzioni della campagna preesistenti.

- h) E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo per ospitare le seguenti attività:
- 1) residenze di addetti occupati nell'azienda, in numero non superiore a 2 unità immobiliari;
  - 2) annessi alla residenza, quali cantine, garage, ecc.;
  - 3) attività connesse alla lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda.
- i) 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.

### **Art. 36 - SOTTOZONE E3**

Sono aree caratterizzate 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, ai quali va aggiunta la possibilità di edificare una nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 5 L.R. n. 24/85; si richiama inoltre quanto già precisato al precedente articolo alle lettere a), b), c), d), e), f), g).

All'interno della sottozona E3 gli ambiti per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso abitativo, sono ammesse preferibilmente all'interno o in aderenza ad un aggregato abitativo già esistente, sul fronte stradale, con raggio massimo di ml. 100.

Quando non è possibile l'adiacenza e/o non vi sia la vicinanza di un aggregato preesistente, è richiesto uno studio riportante la valutazione dell'impatto visivo conseguente all'inserimento del nuovo edificio. nel contesto territoriale, riportante le preesistenze della zona (quali stradoni, fossi, rilevati, alberature, ecc.).

Nel caso di fondo rustico classificato con più tipi di sottozona, sarà concessa l'edificabilità risultante dall'applicazione parziale delle distinte normative di ogni singola sottozona.

### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

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 articolo 35 per le zone E2, anche per le seguenti attività:

- a) residenza, con ricavo di non più di due unità immobiliari;
- b) annessi alla residenza (cantine, garages, depositi, ecc.);
- c) agriturismo;
- d) attività commerciali, purché preesistenti, consentendo gli eventuali adeguamenti alle norme di legge;
- e) artigianato di servizio, purché preesistente ed in ogni caso non inquinante e consentendo gli eventuali adeguamenti alle norme di legge.

### **Art. 37 - SOTTOZONE E4/a - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Entro tali zone già edificate, con case di servizio alle attività agricole e paragricole, sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione ed eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici nella misura massima del 50% della volumetria esistente, fino ad un massimo di 150 mc.; sono consentite demolizioni e ricostruzioni; non sono ammesse nuove edificazioni su eventuali lotti liberi.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine di aderenza o

a distanza inferiore a 10 mt. dagli edifici esistenti, purché la sopraelevazione non superi 1/8 dell'altezza originaria preesistente ed i fabbricati si fronteggino per una lunghezza non superiore a mt. 6,00.

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

Gli interventi edilizi consentiti entro tali zone, dovranno essere particolarmente curati per quanto attiene l'inserimento ambientale.

Vengono pertanto qui richiamate le norme esposte al successivo art. 41, relativamente agli ampliamenti su fabbricati esistenti di tipologie rurali semplici, per i materiali.

#### **Art. 38 - SOTTOZONE E4b**

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.

Nell'ambito di tali zone, ove spesso manca il legame tra gli edifici esistenti e le aziende agricole, sono consentiti interventi di ristrutturazione con suddivisioni in più unità ed eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici, fino ad un massimo di 800 mc. per unità immobiliare (risultante regolarmente censita al N.C.E.U.), compreso l'esistente; sono consentite demolizioni e ricostruzioni.

L'ampliamento è soggetto alla presentazione di una chiara documentazione che attesti le esigenze sotto il profilo igienico-sanitario; tali esigenze possono essere attinenti a carenza di servizi igienici, mancanza di centrale termica, mancata dotazione di almeno 150 mc. ad abitante, necessità di ampliamento per formazione di nuovo nucleo familiare del richiedente.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza.

Casi diversi potranno essere disciplinati mediante Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

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 possono essere consentiti in allineamento orizzontale sul prolungamento dei fronti principale e laterale, fino ad un minimo di ml. 3.00 dal confine.

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

- a) il lotto presenti una dimensione minima di mq. 1.500;
- b) il lotto presenti un affacciamento diretto sulla pubblica via;
- c) sia dotato delle più elementari opere di urbanizzazione, quali strada, l'energia elettrica, la rete idrica;
- d) l'indice da utilizzare non superi 0,5 mc./mq.

Non sarà consentito l'utilizzo di superfici provenienti da frazionamenti effettuati in data successiva all'adozione del P.R.G., in senso perpendicolare alle strade, allo scopo di non aumentare il numero delle nuove edificazioni.

Fatto salvo il caso costituito dall'edificazione in aderenza ad edificio preesistente, le nuove case di abitazione devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale pari alla maggiore tra quelle rilevabili 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 tipologie ed i materiali si dovrà rispettare il successivo art. 41; per le strade private o vicinali la distanza da rispettare è equiparata a quella da osservare per il confine, ossia ml. 5.00.

#### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

- a) residenza con ricavo di non più di due unità immobiliari;
- b) annessi alla residenza vari;
- c) agriturismo;
- d) attività commerciali, purché preesistenti, consentendo gli eventuali adeguamenti alle norme di legge;
- e) artigianato di servizio, purché preesistente ed in ogni caso non inquinante e consentendo gli eventuali adeguamenti alle norme di legge.

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

#### **Art. 39 - E/C - 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 o non siano date indicazioni precise.

Sono consentite le opere di manutenzione, di restauro 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 disabitati da tempo, è consentito il riuso a carattere abitativo, qualora essi presentino carattere ambientale, nel rispetto delle volumetrie residenziali accatastate come tali; gli interventi su tali manufatti sono ammessi nei limiti di quanto precisato al successivo art. 40.

⌘ **MR**

Tutti gli interventi dovranno avere come obiettivo la valorizzazione tipologica ed ambientale dei manufatti.

Interventi diversi, quali ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a Piano di Recupero, ai sensi della L. 457/78, nel cui ambito dovrà essere preso in esame l'assetto generale del complesso rurale.

⌘ **MR**

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, impostati in arretramento e con materiali di tipo analogo a quelli preesistenti di carattere ambientale.

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 aerati artificialmente, **qualora non in contrasto con la tipologia di intervento prevista dalla specifica scheda.** **MR**

#### **Art. 40 - E/A - TIPOLOGIE RURALI SEMPLICI**

La retinatura individua fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente, o quale parte residenziale dei complessi ambientali rurali, cui al precedente articolo 39.

- 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. ⌘ **MR**

E' 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 residenziali, accatastate come tali.

Sono pure prescritte le demolizioni delle superfetazioni chiaramente leggibili.

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

Sono consentiti interventi diversi qualora precisati nelle singole schede, sempre nel rispetto delle tipologie rurali. Interventi diversi, quali ampliamenti superiori al 20%, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a Piani di Recupero, ai sensi della L. 457/78, nel cui ambito per gli usi residenziali, è ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente.

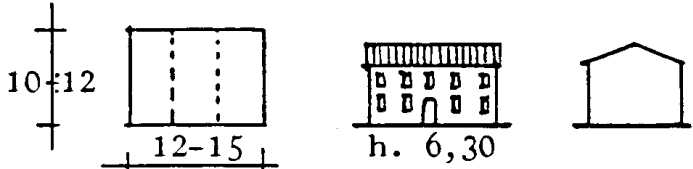

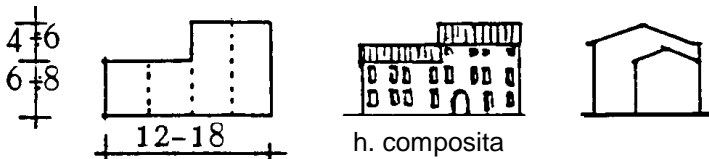
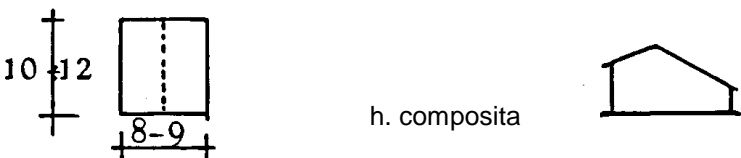
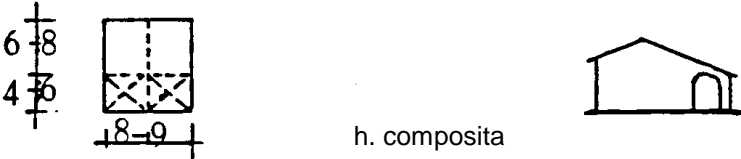
Si dovrà prioritariamente prevedere il riuso dei volumi rustici esistenti nel contesto della corte, con un limite di due unità abitative per volume edilizio, fino ad un massimo di quattro complessive.

#### **Art. 41 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELL'EDILIZIA RURALE**

##### **A - RESIDENZA**

Gli interventi edilizi residenziali precisati ai precedenti articoli 34 e seguenti, sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni dovranno inoltre rispettare nella progettazione edilizia le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali di seguito descritte in applicazione art. 10 L.R. n. 24/1985.

- 1) Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza o in corrispondenza di corpi di fabbrica esistenti; sono consentite piccole sopraelevazioni per il riutilizzo di fienili di modeste dimensioni; sono consentite nuove edificazioni residenziali, ex novo, qualora sia dimostrata l'impossibilità di riutilizzare le preesistenze o in mancanza delle stesse.
- 2) La tipologia del fabbricato ad uso residenziale potrà essere scelta tra i seguenti tre tipi base:

<p>1) TIPOLOGIA A PALAZZO:</p> 	<p>L. Modulo 4,5 – 5 ml. 3 Moduli Tetto a padiglione o a 2 falde h.: 6,30 ml.</p>
<p>2) TIPOLOGIA SERIALE:</p> 	<p>L. Modulo 4,5 – 5 ml. 3 – 4 Moduli Tetto a 2 falde h.: 6,00 ml.</p>
<p>3) TIPOLOGIA SERIALE COMPOSITA:</p> 	<p>L. Modulo 4 – 4,5 ml. 4 Moduli Tetto a 2 falde h. composita: 6,00 – 8,50 ml.</p>
<p>A) MODULO RESIDENZIALE AGGIUNTO</p> 	<p>L. Modulo 4 – 4,5 ml. 2 Moduli Tetto a 2 falde h.: 3,30 – 4,00 ml.</p>
<p>B) MODULO RESIDENZIALE PORTICATO</p> 	<p>L. Modulo 4 – 4,5 ml. 2 Moduli Tetto a 2 falde h.: 3,30 – 4,00 ml.</p>

La Tipologia 1, non può essere inferiore ai 3 moduli; le Tipologie 2 e 3 possono essere ridotte a 2 soli moduli, con aggregati 1 o 2 moduli di adiacenza o di porticato.

Si precisa inoltre che, nell'ambito del campo di variabilità ammessa sia per la larghezza che per la lunghezza, dovrà aversi corrispondenza tra i tipi di dimensioni prescelte (es.: per Tip. 2, a 6 ml. corrisponderà una lunghezza di 12 ml.).

Le grandi aperture dovranno essere o aperte o scherniate da grigliati in cotto o telai interi a tutta luce, senza montanti.

La profondità del corpo di fabbrica, se risultante da ampliamento, corrisponderà alla profondità preesistente.

- 3) Il tetto per le nuove costruzioni è prescritto a 2 falde (salvo il caso della Tipologia n. 1), con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza contenuta tra il 30% ed il 40%.



Per gli ampliamenti sono ammesse le 4 falde, nel caso preesista e si tratti di preesistenze non recenti.

Il materiale di copertura da usare è il coppo di cotto o il tipo portoghese a colorazione naturale.

- 4) L'altezza dei corpi di fabbrica per gli ampliamenti dovrà corrispondere a quella attigua esistente, di carattere ambientale; per le tipologie rurali ambientali individuate, non potrà superare le altezze precisate al precedente punto 2 per singola tipologia.
- 5) Sono assolutamente vietati poggiosi, terrazze a sbalzo e scale a giorno nelle nuove costruzioni.
- 6) La forometria dovrà essere eseguita con fori rettangolari, con lato lungo verticale e con rapporto tra altezza e larghezza di circa 1,5 ed in ogni caso del tipo rilevabile nelle costruzioni preesistenti, nelle case con caratteri ambientali; le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5, per una larghezza max di cm. 12; le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineati con le finestre.

Le forometrie riportate nel prontuario delle tipologie hanno carattere indicativo e potranno essere diverse come numero in funzione dei rapporti illuminanti.

Le porte d'ingresso e dei garages saranno consentite ad arco, purché armonicamente inserite nel contesto del prospetto.

- 7) Gli infissi esterni dovranno essere in legno pieno a doppio battente in legno dipinto, pieghevoli internamente o esternamente o a libro.
- 8) La cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di una misura compresa tra i 30-40 cm. e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete o con mattoni, con sporgenza graduale o con altre sagomature.
- 9) La gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anche essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino agli spigoli del fabbricato; sia per la gronda che per i pluviali, è vietato l'uso della plastica.
- 10) I camini, se previsti, per la parte verticale dovranno risaltare dalle murature, con sporgenza compresa tra i 15 e 25 cm. ed essere opportunamente sagomati; in corrispondenza della cornice di gronda dovranno pure risaltare rispetto ad essa; la parte terminale dovrà essere rivestita con mattoni in foglio ed intonacati e dovrà terminare con forme tradizionali, con eventuale copertura in coppi a due falde; ovviamente sono consentite canne fumarie interne con terminale come sopra precisato.
- 11) Il materiale esterno da usare sarà l'intonaco con colore incorporato, oppure intonaci a civile tinteggiati con colori a base di calce; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici, o marmo o altri materiali. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco al beige, al rosa per le pareti; il marrone, il verde scuro per gli infissi dipinti, a meno che non vi siano tracce di colore originarie chiaramente individuabili, nel qual caso sono da confermare.

Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra citati, nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, allo scopo di migliorare l'intervento globale e di unificare la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetria dell'intervento.

Inoltre per i fabbricati, sia edificati che ristrutturati di recente (anni 60-70), sono ammessi gli interventi edilizi con eventuali ampliamenti, in continuità con le caratteristiche morfologiche già determinatesi.

**B – ANNESSI RUSTICI**

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 simili a quelli precisati al precedente p.to A), al fine di determinare il minore impatto ambientale con le preesistenze.

Si esclude tuttavia l'uso di lamiere, pannelli grecati e pannellature prefabbricate di tipo industriale di cemento a vista.

**C - RECINZIONI**

Nelle zone agricole è consentito l'uso di pannelli grigliati in cotto e similare, in forme e tipi analoghi ai grigliati locali, di altezza non superiore a ml. 1.40.

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, in grigliato o in rete metallica. Per quanto riguarda l'ubicazione su strada, le recinzioni saranno di norma consentite in allineamento con quelle preesistenti; potrà essere richiesto un arretramento fino a ml. 3.00 dal ciglio stradale, qualora questo sia possibile, in relazione alle edificazioni esistenti.

**D - ALBERI DI ALTO FUSTO**

I pioppi e gli alberi di alto fusto in genere, dovranno essere messi a dimora ad almeno ml. 10 dai confini di proprietà.

**Art. 42 - RESIDENZE RURALI DISABITATE**

Nelle zone classificate verde agricolo, in caso di preesistenza di residenze rurali disabitate e di annessi rustici, sono consentite l'utilizzazione del manufatto e la ristrutturazione interna ad uso residenziale almeno alle seguenti condizioni:

- non vengano alterate le fronti e la configurazione dei tetti originaria;
- la forometria esterna può essere modificata solo per ripristinare le aperture originarie chiaramente leggibili;
- il volume non sia ampliato, ma eventualmente ridotto, con l'eliminazione delle superfetazioni;
- è consentita l'utilizzazione di altezze interne di ml. 2.40; laddove non sia possibile raggiungere tale altezza, dovrà essere escluso l'uso abitabile continuo;
- le opere esterne di manutenzione straordinaria dovranno essere eseguite senza alterare le caratteristiche preesistenti, di cui si dovrà fornire documentazione fotografica a colori;
- l'edificio sia dotato delle opere di urbanizzazione fondamentali (strada, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- in caso di complessi aziendali totalmente inutilizzati o non più funzionali ai fini produttivi primari, gli interventi di recupero e di eventuale ricomposizione volumetrica, dovranno essere preventivamente inquadrati in un Piano di Recupero, teso a salvaguardare i residui ambientali, le tipologie ed i sistemi aggregativi.

**Art. 42 Bis – ZONE E/G – ZONA AGRO-INDUSTRIALE ESISTENTE**  
**ZONA D3/a – ZONA PER ATTIVITA' AGROINDUSTRIALE**  
**(con adeguamento a Del. G.R. Veneto n. 1289 del 08/06/2007)**

**M.R.**Zona E/G – Zona agro-industriale esistente

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, e tutto quanto definito al punto F art. 2 L.R. 24/85.

Su tali zone l'edificazione è soggetta agli indici stereometrici già prescritti per la zona D1, all'art. 30.

Si richiamano inoltre i tempi e le modalità precisati all'art. 6 L.R. 24/85 e circolari applicative.

Zona D3/a – Zona per attività agroindustriale**M.R.**

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, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, esposizione di attrezzi tecnici per l'agricoltura 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 10.000;
- Rapporto massimo di copertura:  $R_c = 40\%$  della superficie destinata a zona agro-industriale nelle planimetrie di P.R.G.;
- Altezza massima: ml 10,00 esclusi i volumi tecnici;
- Distanza minima dai confini:  $D_c =$  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:  $D_f =$  ml. 10,00 tra edifici antistanti;
- Distanza minima dalla strada: dovrà rispettare la profondità del rispetto stradale individuato sulla planimetria del P.R.G.

Si precisa inoltre che, limitatamente alle distanze tra i fabbricati, i volumi tecnici (quali silos, tralicci e similari), costituenti pure attrezzature di supporto, non sono da considerare ai fini della distanza minima, qualora siano inscrivibili entro un cerchio avente un diametro massimo di ml. 5,00.

Pertanto gli stessi dovranno essere realizzati il più possibile attigui e compatti al volume principale, per determinare un minor impatto ambientale complessivo.

Si richiama inoltre l'osservanza di tutte le norme vigenti in materia di inquinamenti atmosferici e di acque superficiali e di profondità, ed in particolare L. 319/1976 e successivi aggiornamenti, L. 690/1976, L.R. 33/1985 e Circolare n. 35 del 4 giugno 1986.

Si prescrive inoltre che siano realizzati schermi arborei con piantumazioni autoctone per una fascia di almeno 10 m., sui fronti prospettanti a sud e ad est verso l'abitato, in modo da ridurre l'impatto volumetrico sull'ambiente circostante.

Il Consorzio di Bonifica "Valli Grandi e Medio Veronese" ha prescritto che in sede di redazione dei piani attuativi dovranno essere predisposti specifici studi

idrogeologici e idraulici, conformi ai contenuti dello studio di compatibilità idraulica e, in particolare, con quanto esposto nelle "prescrizioni generali".

Il Genio Civile di Rovigo ha posto le seguenti prescrizioni:

- che i sistemi di laminazione preventivamente alla loro realizzazione dovranno essere sottoposti al parere del Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese e dovranno opportunamente garantire un volume di invaso di almeno 1.500 mc. complessivi;
- che lo scarico di acque meteoriche o depurate nei corsi d'acqua dovrà avvenire con modalità e limitazioni indicate dal sopra indicato Consorzio di Bonifica;
- che nelle aree destinate a parcheggio dovrà essere prevista una pavimentazione di tipo drenante su idoneo sottofondo e potranno essere altimetricamente depresse rispetto al piano d'imposta dei fabbricati e delle strade al fine di garantire un invaso in caso di precipitazioni particolarmente intense;
- che vanno evitati volumi d'invaso in posizione depressa rispetto al punto di scarico finale delle acque.

M.R.

## **ZONE F**

### **Art. 43 - ZONE F1A/F1B - ATTREZZATURE SCOLASTICHE ESISTENTI**

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asilo nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, eventuali scuole private, ed eventuale abitazione per il custode.

Quasi tutte le aree appartenenti a questa classificazione di zona sono distinte sulle tavole grafiche con notazione particolare che stabilisce la fascia di utilizzo; tale notazione non è tuttavia vincolante giuridicamente, costituendo solo indicazione per la gestione del P.R.G.

Nell'ambito di tali zone sono anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche quali palestre, campi, da tennis, etc.

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

- Rapporto massimo di copertura: preesistente per le attrezzature esistenti; 40% per eventuali ampliamenti e 30% per le A.S. di progetto;
- Altezza massima: preesistente o ml.10.00 per le A.S. di progetto, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima tra fabbricati: ml 10.00 ed è fissata per le parti da ampliare e per le A.S. di Progetto;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a ml.5.00 ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.S. di progetto;
- Distanza minima dalle strade: ml. 10.00 o secondo gli ampliamenti preesistenti, in caso di ampliamento.

Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

**Art. 44 - ZONE F2A/F2B – ATTREZZATURE COLLETTIVE ESISTENTI E DI PROGETTO**

Le zone per attrezzature collettive sono destinate ad attrezzature ricreative, sociali, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, etc. con esclusione della destinazione residenziale prevalente che non potrà in ogni caso superare il 25% del totale volumetrico.

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

- Rapporto massimo di copertura: preesistente per le attrezzature esistenti; il 40 % per eventuali ampliamenti e 30% per le A.C. di progetto;
- Altezza massima: preesistente o ml. 10,00 per le A.C. di progetto, salvo esigenze particolari documentate (campanili, torri, etc.) ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;
- Distanza minima dai confini: non inferiore a ml. 5.00 ed è fissata solo per le parti da ampliare e per le A.C. di progetto;
- Distanza minima dalle strade: ml. 10.00 o secondo gli allineamenti preesistenti, in caso di ampliamento.

Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

**Art. 45 – ZONE F2/C - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

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

Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

**Art. 45 Bis – ZONE F2/D – ATTRACCO FLUVIALE**

All'interno degli ambiti delimitati da apposita simbologia, è consentita, previa autorizzazione degli Enti competenti, l'installazione di punti d'ormeggio costituiti da pontili e/o piattaforme, fissi o galleggianti, per l'attracco di imbarcazioni da diporto o sportive.

Le strutture devono essere realizzate con dimensioni, materiali e tecniche costruttive che siano in sintonia con le esigenze ecologico-naturalistiche dell'ambiente e devono essere localizzate in modo tale da non alterare l'aspetto consolidato del paesaggio.

Gli interventi possono essere eseguiti con permesso di costruire diretto sulla base di un progetto esecutivo che descriva in modo analitico l'esatta ubicazione, dimensioni, materiali, colori, opere di sistemazione dell'area circostante, percorsi ed

adeguati spazi destinati a parcheggio con sicuri accessi per le persone e gli autoveicoli.

**Art. 46 – ZONE F3/1A - F3/1B – AREA DI VERDE PUBBLICO ESISTENTE E DI PROGETTO**

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

- Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare 0.001 mc./mq., con in ogni caso un massimo di cubatura complessiva inferiore a mc. 100;
- L'altezza massima: non deve superare in ogni caso i 4.00 ml.;
- E' consentita la realizzazione di piccoli impianti o attrezzature sportive, purché non coperti.

Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

**Art. 46 Bis – ZONE F3/2A - F3/2B – AREA DI VERDE ATTREZZATO ESISTENTE E DI PROGETTO**

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

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

- Rapporto massimo di copertura: non deve superare il 60% di dell'area totale per gli impianti scoperti ed il 20% per gli impianti coperti;
- Altezza massima: ml. 7.50, salvo diverse esigenze documentate;
- Distanza dai confini e dalle strade: ml. 10.00 per gli impianti coperti;
- Parcheggi primari: mq. 20 ogni 100 mc. di costruzione per gli impianti coperti.

Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

**Art. 47 – ZONE F4A/F4B – PARCHEGGI ESISTENTI E DI PROGETTO**

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

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

La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,5; quella dei parcheggi della zona artigianale non potrà essere inferiore ml.10, almeno per il 50% della superficie necessaria; in tali ambiti, per aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche, si prescrive che almeno la metà delle superfici di parcheggio siano realizzate con materiali drenanti.

Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo e previa stipula di adeguata

convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

#### **Art. 48 – LIMITI DI RISPETTO E DI TUTELA**

Entro le zone delimitate dai limiti di rispetto è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono di norma, destinato 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 richiesti 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.

La profondità delle fasce di rispetto da osservarsi nelle edificazioni sono rilevabili nelle planimetrie di P.R.G. per le nuove costruzioni; il distacco da osservare per le zone agricole dovrà essere in conformità ai disposti del D.M. 01.04.1968 n°1404 e del nuovo Codice della strada, ad esclusione della sottozona E4.

##### **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 idrogeologica 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. 10,00 per gli scoli nelle zone agricole;
- mt. 5,00 per le zone residenziali di P.R.G. per le nuove costruzioni e per le parti da ampliare.

##### **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 ed attrezzato, purché privi di edifici.

Richiamando i disposti di L.S. 166/2002 si precisa che per gli edifici esistenti sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione;
- cambi di destinazione d'uso;
- ampliamenti nel limite massimo del 10% dell'esistente.

##### **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. Entro tali zone sono ammessi gli impianti di verde attrezzato o di verde pubblico, coperti e privi di edifici.

**5) Rispetto dei vincoli militari:**

Entro il limite del vincolo militare, gli interventi di manufatti emergenti, quali antenne, condotte sopraelevate, trasmettitori e similari, sono soggetti alle disposizioni e prescrizioni contenute nel Decreto Militare depositato presso il Comune.

**Art. 48 Bis – LIMITI ALL'EDIFICAZIONE**

Il limite all'edificazione è stato indicato nelle planimetrie del P.R.G. per evidenziare alcune visuali che si intende mantenere libere, per consentire la percezione di complessi o edifici significativi e per valorizzarne il relativo contesto ambientale; trattasi pertanto di una particolare zona di rispetto, diversificata rispetto a quella stradale per gli obiettivi urbanistici, da cui trae origine.

**Art. 49 - STRADE ESISTENTI E DI PROGETTO**

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

- a) Per viabilità primaria: si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno al centro urbano, ed in quanto tale può essere strada Provinciale o Statale; larghezza minima sede carrabile ml.8.00.
- b) Per viabilità secondaria: si deve intendere quella che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti sia residenziali che industriali, ed a tale scopo individuata nelle planimetrie del P.R.G. con notazione "prescrittiva"; larghezza minima sede carrabile: variabile da ml. 6,00 a 7,00, a seconda del ruolo funzionale previsto.
- c) Per viabilità di distribuzione: si deve intendere quella che consente l'accesso ai singoli edifici o attrezzature ed individuate nel P.R.G. con notazione "indicativa"; 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.

La viabilità secondaria e di distribuzione dovrà essere completata da uno o due marciapiedi (a discrezione dell'A.C.), anche alberati, di larghezza complessiva non inferiore a ml. 2,50.

**Art. 49 Bis. NORME PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI**  
**(con adeguamento a Del. G.R. Veneto n. 4379 del 30/12/2005)**

M.R.

**1) CRITERI URBANISTICI**

- 1a.** In applicazione di L.R. 13 agosto 2004, n° 15, si precisa che le grandi strutture di vendita di cui all'art. 15 della citata legge, possono essere localizzate nelle seguenti zone territoriali omogenee:
  - Zona D2 – Zona produttiva di progetto (art. 31)
  - Zona D5 – Zona per attrezzature commerciali e terziarie con P.U.A. confermato (art. 33 ter).
- 1b.** In applicazione stessa legge L.R. 15/2004, le medie strutture di vendita di cui al pto 2, lett. a), art. 17, possono essere localizzate, in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale, nelle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C1 e C2, nonché nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica



destinazione commerciale, che per il Comune di Giacciano con Baruchella sono le seguenti:

- Zona D1 - Zona produttiva esistente (art. 30)
- Zona D2 - Zona produttiva di progetto (art. 31)
- Zona D5 – Zona per attrezzature commerciali e terziarie con P.U.A. confermato (art. 33 ter).

In particolare per le zone A, saranno possibili solo adeguamenti ed ampliamenti delle strutture esistenti, verificata la compatibilità ambientale con il contesto circostante.

- 1c.** Le medie strutture di vendita di cui al punto 1, lett. b), art. 17, possono essere localizzate nelle zone territoriali omogenee di tipo B, C1 e C2, nonché nelle zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale sopraelencate.

## **2) DOTAZIONE AREE A STANDARDS**

### **2.a) *GRANDI STRUTTURE DI VENDITA***

- a.1.** In applicazione art. 16 L.R. 15/2004, per le grandi strutture di vendita dei settori alimentare e misto deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti.
- a.2.** Per le grandi strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

### **2.b) *MEDIE STRUTTURE DI VENDITA***

- b.1.** In applicazione art. 16 L.R. 15/2004, per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto, come definite all'articolo 17, comma 1, lettera b), deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento.
- b.2.** Per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e di distribuzione.

L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni dei carrelli e depositi di varia natura; in pratica quindi il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.

## **3) ESERCIZI DI VICINATO**

- 3a.** In applicazione art. 16 L.R. 15/2004, per le zone di Centro Storico in caso di insediamento di nuovi insediamenti commerciali della tipologia esercizi di

vicinato, le zone da destinare a parcheggio dovranno essere recepite nella misura di 0,2 mq./mq. della superficie di pavimento in relazione al complesso delle strutture commerciali.

L'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui sopra, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni delle zone di sosta.

- 3b.** Per le zone di completamento la superficie di parcheggio a servizio dei nuovi insediamenti commerciali, dovrà essere reperita in misura di 0,4 mq./mq. di pavimento ad uso commerciale; per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, dovrà essere reperita almeno una quantità di 0,5 mq./mq. di superficie di pavimento.

Per le zone di completamento il recupero delle aree di parcheggio dovrà essere previsto nell'ambito del permesso di costruire; per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, le aree di parcheggio dovranno essere reperite in sede di strumento attuativo, fatto salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 17 L.R. 15/2004.

Per le definizioni e per quanto non espressamente precisato nel presente articolo, si richiamano i disposti di L.R. 13 agosto 2004, n° 15.

#### **Art. 49 Ter. NORME PER IMPIANTI DI BASE PER TELEFONIA MOBILE**

Facendo riferimento all'art. 8 L.S. 36/2001, allo scopo di assicurare un corretto insediamento urbanistico degli impianti e di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, si riportano alcune precisazioni circa le aree maggiormente idonee all'installazione degli impianti di base.

- a) Le installazioni dovranno avvenire all'interno delle seguenti zone omogenee:
- zone D in genere; per le zone D4 dovrà essere documentata, su una planimetria aggiornata e quotata, la non interferenza con zone residenziali per una distanza di ml. 100;
  - zone F di attrezzature tecnologiche;
  - zone già interessate da impianti tecnologici preesistenti, quali tralicci, torri piezometriche, impianti di depurazione e similari.
- b) L'installazione in zone diverse da quelle sopraelencate dovrà essere accompagnata da una adeguata motivazione.
- c) E' comunque esclusa l'installazione di impianti di telefonia mobile ad una distanza inferiore a ml. 100 dai seguenti siti sensibili:
- scuole, asili, ospedali ed attrezzature similari;
- d) E' altresì esclusa l'installazione di nuovi impianti nelle zone di centro storico soggette a categorizzazione ed in prossimità di edifici con scheda B, allo scopo di non costituire elemento detrattore alla valorizzazione di immobili di interesse ambientale ed architettonico o di aspetti paesaggistici significativi, che sono invece da tutelare nella loro integrità e nella percezione visiva.

Qualora, per motivi da documentare, l'ubicazione richiesta non corrisponda a nessuna di quelle sopraelencate e la C.E. comunale la ritenga ammissibile, provvederà ad adottare una Variante al P.R.G. ai sensi art. 74 L.R. 61/1985, assimilando l'impianto ad una struttura di servizio pubblico di modesta dimensione, oppure ai sensi art. 80 stessa legge, che regola le deroghe.

Per quanto non precisato e per le domande di installazione, si fa riferimento a Circolare Regionale 12 luglio 2001, n° 12 a D.M. 381/98, a Del. G.R. Veneto n. 5268/98 e Circolare G.R. Veneto 4406/99.

#### **DOCUMENTAZIONE**

Alle pratiche relative all'eventuale installazione delle stazioni radio-base in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, dovrà essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- a) relazione tecnica contenente la descrizione dell'infrastruttura proposta nelle sue diverse componenti comprese le eventuali infrastrutture connesse; tale relazione dovrà contenere le seguenti integrazioni:
  - 1) indicazione precisa del vincolo paesaggistico, ovvero riconoscimento del diverso tipo di tutela esistente nel sito interessato dall'installazione dell'impianto (beni soggetti a tutela ai sensi dell'art. 139 o ai sensi dell'art. 146 del Dlgs. 490/1999);
  - 2) descrizione dell'ambiente circostante con particolare riferimento alla presenza di edifici a destinazione diversa (quali ospedali, case di cura e/o di riposo, edifici scolastici e relative pertinenze, parchi e aree per il gioco e lo sport) in un'area compresa entro un raggio di almeno 300 metri dal punto di installazione delle infrastrutture;
  - 3) individuazione e descrizione delle principali componenti paesaggistiche, architettoniche, storiche ed architettoniche comprese nell'ambito interessato dall'intervento;
  - 4) indicazione delle misure previste per ridurre e, se possibile, compensare l'eventuale impatto paesaggistico prodotto dalla installazione della infrastruttura;
- b) planimetrie, sezioni significative e prospetti in scala adeguata, relativi allo stato di fatto e di progetto dell'impianto proposto, compresa corografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5.000; negli elaborati cartografici dovrà inoltre essere indicata la vegetazione esistente e/o quella di progetto;
- c) documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali coni visuali;
- d) simulazione grafica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante.

La documentazione sopraesposta, ad esclusione del punto 1), dovrà essere prodotta per tutti gli impianti da autorizzare, anche se non ricadenti in ambiti di tutela.

---

**CAPO VI°**

---

**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI****Art. 50 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

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

All'interno delle Sottozone E4/A non sono utilizzabili a fini edificatori i lotti derivanti da frazionamenti avvenuti successivamente alla data di adozione del presente P.R.G.

**Art. 51 - VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ DERIVANTI DA CONCESSIONI GIÀ RILASCIATE IN ZONA AGRICOLA**

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

**Art. 52 - EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85**

Sugli edifici condonati ai sensi della Legge 47/85, ad esclusione di quelli ricadenti nelle fasce di rispetto delle sottozone E2 ed E3 è consentito intervenire con sostituzione dei materiali fino alla demolizione e ricostruzione sul sedime esistente del fabbricato senza che ne venga aumentato il volume e semprechè le opere producano un miglioramento dello stato di fatto sia sotto l'aspetto edilizio, sia sotto l'aspetto ambientale.

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

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

**Art. 53 - DEROGHE**

Eventuali deroghe alle presenti norme tecniche sono ammesse ai sensi L.R. 61/1985 e D.P.R. 380/2001; si richiamano inoltre i disposti di art. 13 del Regolamento Edilizio.

**Art. 54 - ABROGAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE E DELLE SUCCESSIVE VARIANTI**

Il presente P.R.G. integra e modifica il P.R.G. approvato con Del. di Giunta Regionale n° 5768 in data 06/10/1987 nonché tutte le sue successive varianti.

**Art. 55 - ABROGAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione adottate contestualmente alla presente Variante del P.R.G. sostituiscono a tutti gli effetti il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione finora vigenti.

**Art. 56 – MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione allegati alla presente Variante al P.R.G., le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

## INDICE

<b>CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	2
<i>Applicazione del Piano Regolatore Generale</i>	
Art. 1 - Richiamo alle disposizioni di Legge	2
Art. 2 - Disposizioni generali	3
Art. 3 - Elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale	3
<b>CAPO II°</b> .....	4
<i>Definizioni urbanistico-edilizie e prescrizioni per l'applicazione della normativa</i>	
Art. 4 - Indici urbanistici	4
Art. 5 - Indici edilizi – Parametri geometrici	4
Art. 6 - Utilizzazione degli indici	7
Art. 7 - Definizioni generali	8
<b>CAPO III°</b> .....	10
<i>Caratteristiche d'intervento</i>	
Art. 8 - Definizione dei tipi edilizi	10
Art. 9 - Recupero del patrimonio edilizio esistente	11
Art. 10 - Modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente	12
Art. 11 - Categorie d'intervento nel patrimonio edilizio esistente	13
Art. 12 - Materiali costruttivi ed elementi di finitura	17
Art. 13 - Sistemazioni esterne e recinzioni	18
Art. 14 - Destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici	19
<b>CAPO VI°</b> .....	20
<i>Modalità di attuazione del P.R.G.</i>	
Art. 15 - Modalità di attuazione	20
Art. 16 - Piani Urbanistici attuativi	20
Art. 17 - Piani Guida	22
Art. 18 - Permesso di costruire	22
<b>CAPO V°</b> .....	23
<i>Tutela dell'ambiente</i>	
Art. 19 - Tutela generale dell'ambiente	23
Art. 20 - Disciplina degli interventi	23
Art. 21 - Disciplina delle aree scoperte	23
Art. 22 - Edifici, luoghi ed aree della città e delle frazioni aventi valore storico, ambientale e culturale	24
Art. 22 bis- Destinazioni d'uso delle aree residenziali	24
Art. 23 - Zona A – Centro Storico	25
Art. 23 bis- Zona AS – Zona ambientale di salvaguardia	25
Art. 24 - Zona B1/A – Zona B con residui ambientali	27

Art. 25	- Zona B2 – Zona estensiva di completamento	27
Art. 26	- Zona C1 – Zona di parziale completamento	28
Art. 27	- Zona C2 – Zona estensiva di progetto	28
Art. 28	- Zona C3 – Zona di P.E.E.P.	30
Art. 29	- Zona C4 – Zona di strumenti attuativi approvati	30
Art. 30	- Zona D1 – Zona produttiva esistente	30
Art. 31	- Zona D2 – Zona produttiva di progetto	31
Art. 32	- Zona D3 – Zona industriale esistente e di mantenimento	32
Art. 33	- Zona D4 – Attività produttive puntiformi	33
Art. 33 bis-	Zona D4 bis – Attività produttive e terziarie confermate ex L.R. 11/87	33
Art. 33 ter-	Zona D5 – Zona per attrezzature commerciali e terziarie con P.U.A. confermato	33
Art. 33 <sup>quater</sup>	-Zone per attrezzature stradali	34
Art. 34	- Zone agricole – Disposizioni generali	34
Art. 35	- Sottozone E2	35
Art. 36	- Sottozone E3	36
Art. 37	- Sottozone E4/a – Zone agricole di salvaguardia ambientale	36
Art. 38	- Sottozone E4/b	37
Art. 39	- E/C – Aggregazioni rurali ambientali	38
Art. 40	- E/A – Tipologie rurali semplici	39
Art. 41	- Caratteristiche tipologiche dell’edilizia rurale	39
Art. 42	- Residenze rurali disabitate	42
Art. 42 bis-	Zone E/G – Zona agroindustriale esistente Zona D3/a – Zona per attività agroindustriale	43
Art. 43	- Zone F1-A/F1-B – Attrezzature scolastiche esistenti e di progetto	44
Art. 44	- Zone F2-A/F2-B – Attrezzature collettive esistenti e di progetto	45
Art. 45	- Zone F2/C – Attrezzature tecnologiche	45
Art. 45bis	- Zone F2/D – Attracco fluviale	45
Art. 46	- Zone F3-1A/F3-1B – Area di verde pubblico esistente e di progetto	46
Art. 46bis	- Zone F3-2A/F3-2B – Area di verde attrezzato esistente e di progetto	46
Art. 47	- Zone F4-A/F4-B – Parcheggi esistenti e di progetto	46
Art. 48	- Limiti di rispetto e di tutela	47
Art. 48bis	- Limiti all’edificazione	48
Art. 49	- Strade esistenti e di progetto	48
Art. 49bis	- Norme per le attività commerciali	48
Art. 49ter	- Norme per impianti di base per telefonia mobile	50
<b>CAPO VI°</b>	.....	<b>52</b>
<i>Disposizioni transitorie e finali</i>		
Art. 50	- Misure di salvaguardia	52
Art. 51	- Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate in zona agricola	52
Art. 52	- Edifici condonati ai sensi della Legge 47/1985	52
Art. 53	- Deroghe	52
Art. 54	- Abrogazione del P.R.G. vigente e delle successive Varianti	53
Art. 55	- Abrogazione del Regolamento Edilizio e delle N.T.A.	53
Art. 56	- Misure di salvaguardia	53