

## INDICE

Art. 1 -	Contenuto, limiti e validità delle norme di attuazione del P.R.G. ....	pag. 3
Art. 2 -	Richiamo a disposizioni legislative e regolamentari .	pag. 3
Art. 3 -	Gli strumenti di attuazione del P.R.G. ....	pag. 3
Art. 4 -	Modi di intervento .....	pag. 4
Art. 5 -	Zone territoriali omogenee .....	pag. 5
Art. 6 -	Destinazioni d'uso.....	pag. 7
Art. 7 -	Variazione della destinazione d'uso. ....	pag. 9
Art. 7bis -	Limiti di distanza. ....	pag. 10
Art. 7ter -	Norme per l'edilizia esistente. ....	pag. 11
Art. 8 -	Zone C1a e C1b: parti del territorio totalmente edificate .....	pag. 12
Art. 9 -	Zone C2 con strumenti urbanistici vigenti .....	pag. 13
Art. 10 -	Zone C2: parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate.....	pag. 14
Art. 10bis -	Zone D1 con strumenti urbanistici vigenti .....	pag. 14
Art. 11 -	Zone D1: parti del territorio destinate ad industria, artigianato e commercio .....	pag. 15
Art. 11bis -	Insedimenti produttivi esistenti in zone improprie .	pag. 16
Art. 12 -	Attività produttive site in zone improprie .....	pag. 16
Art. 13 -	Elenco attività produttive site in zone improprie. ....	pag. 20
Art. 14 -	Edifici e manufatti vincolati ai sensi della L.R. 24/85 art. 10.....	pag. 21
Art. 15 -	Definizione delle zone agricole.....	pag. 24
Art. 16 -	Zona Agricola Sottozone E2, E3 .....	pag. 24
Art. 16bis -	Zona agricola – Sottozone E4 .....	pag. 29

Art. 16ter - Zona Agroindustriale .....	pag. 31
Art. 17 - Zone F: parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale .....	pag. 32
Art. 18 - Aree a verde sportivo private.....	pag. 35
Art. 19 - Aree di rispetto .....	pag. 36
Art. 20 - Disciplina delle strutture soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale .....	pag. 38
Art. 20bis - Impianti per la distribuzione dei carburanti .....	pag. 38
Art. 21 - Edifici e manufatti vincolati ai sensi della L.R. 61/85 art. 28.....	pag. 38
Art. 22 - Zona A centro storico.....	pag. 41
Art. 23 - Zone a verde privato.....	pag. 49
Art. 24 - Zone umide.....	pag. 49
Art. 25 - Zone a vincolo ambientale L. 431/85.....	pag. 50
Art. 26 - Definizione di elementi architettonici .....	pag. 50
Art. 27 - Prescrizioni urbanistiche particolari.....	pag. 51
Art. 28 - Misure di salvaguardia .....	pag. 52
Art. 29 - Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A. ....	pag. 52
Art. 30 - Entrata in vigore delle presenti norme di attuazione.....	pag. 52
Art. 31 - Poteri in deroga.....	pag. 52
Art. 32 - Norme abrogate .....	pag. 53
Tabella di edificabilità'.....	pag. 54
Tabella elenco attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico .....	pag. 59

## **Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

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

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) e le planimetrie costituiscono il Piano Regolatore Generale (d'ora in poi P.R.G.) del Comune di Terrassa Padovana.

Tutti gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare le prescrizioni del P.R.G.

## **Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI**

Si richiamano, oltre alle presenti N.T.A., anche il Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E.), le leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto; in particolare la Legge Regionale Urbanistica 27 Giugno 1985 n. 61, la L.R. n. 80 del 3 maggio 1980 e la L.R. n. 24 del 5 marzo 1985.

## **Art. 3 - GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) Intervento edilizio diretto;
- b) Intervento urbanistico obbligatorio:
  - il Piano Particolareggiato;
  - il Piano di Recupero;
  - il Piano di Lottizzazione.

#### **Art. 4 - MODI DI INTERVENTO**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al precedente art. 3, va così codificata:

##### **A) INTERVENTO DIRETTO :**

nelle zone od aree, non vincolate dal P.R.G. alla preventiva realizzazione di Piano Attuativo è concessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dalla normativa previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977, n. 10.

##### **B) STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO OBBLIGATORIO:**

gli strumenti attuativi di cui al precedente art., hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Essi dovranno contenere gli elementi essenziali di cui agli articoli 11-12-13-14-15-16 della L.R. 61/85 e in particolare:

**Piano Particolareggiato e Piano di Lottizzazione:** La formazione degli strumenti attuativi deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona ed area conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché venga rispettata la sua impostazione e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile e la riduzione delle dotazioni complessive di spazi pubblici o di uso pubblico.–Sono ammesse altezze o distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

L'estensione dei suddetti strumenti viene definita dal Consiglio Comunale e dovrà comprendere, oltre le zone edificabili, anche

gli spazi pubblici e le attrezzature pubbliche richieste dalla normativa vigente e comunque tutte le opere pubbliche che il Comune intenderà siano realizzate con detti strumenti.

Gli elaborati devono essere quelli stabiliti dalle vigenti "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" di cui alla L.R. 61/85 e sue modificazioni.

#### **Piani di recupero:**

Tale strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti come indicato nei grafici del Piano Regolatore Generale.

Sono sempre consentiti i cambi di destinazione di uso compatibili con la zona omogenea di appartenenza o, comunque ammessi dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

Il Piano di Recupero dovrà essere esteso ad almeno una unità minima di intervento che potrà essere definita con D.C.C. od in elaborati in scala adeguata.

Queste unità dovranno essere convenzionate nelle modalità e nei tempi di attuazione, oltretutto nelle cessioni di standards o delle corrispondenti quote monetizzate.

### **Art. 5 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio Comunale, secondo la grafia allegata al P.R.G., suddivide i territori nelle seguenti zone omogenee:

ZONA A - Centro storico.

ZONA C1a e C1b - Parti del territorio parzialmente edificate.

ZONE C2 - Con strumenti urbanistici vigenti.

ZONE C2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate.

ZONE D1 - Parti del territorio destinate ad industria, artigianato e commercio.

#### ZONA AGROINDUSTRIALE

- ZONE E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione, e localizzazione dei terreni.
- ZONE E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopo residenziale.
- ZONE E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali;
- ZONE F - Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale:
- a) Aree per istruzione;
  - b) Aree per attrezzature di interesse comune;
  - c) Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport;
  - d) Aree per parcheggi.

Fanno parte integrante delle zone limitrofe le seguenti aree:

- zone di rispetto stradale;
- zone di rispetto fluviale;
- zone di rispetto cimiteriale.

Per ogni zona o sottozona le presenti norme e gli allegati di P.R.G., prescrivono:

- 1) Modi di intervento.
- 2) Destinazioni d'uso.
- 3) Parametri edificatori.
- 4) Caratteri degli interventi.

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

Le norme tipo relative a zone, situazioni, classificazioni o grafie, anche se non comprese nella presente soluzione di P.R.G., vengono mantenute ed evidenziate al fine di garantire omogeneità di

prescrizioni in caso di variante o affinamenti tesi a definire diversamente gli edifici o parti del territorio.

## **Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO**

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

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

### **A) Zone residenziali**

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammessi:

- negozi o botteghe;
- studi professionali,
- attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigiani i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici e con una estensione massima di 251 (duecentocinquantuno) mq;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

### **Sono esclusi dalle zone residenziali:**

- Industrie insalubri di I<sup>a</sup> e II<sup>a</sup> classe (D.M. 05.09.1994), ospedali, macelli;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;

- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, su parere della C.E., siano incompatibili con il carattere residenziale della zona o che, comunque, provocano inquinamento o molestia.

Sono ammesse altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno relativamente alla porzione (con destinazione) residenziale essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1 (uno) mq lordi ogni 10 mc, in appositi spazi ricavati all'aperto ed al Piano terra o Piano interrato dei fabbricati.

Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso residenziale o le utilizzazioni in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico o privato in misura pari a quella richiesta per gli interventi di nuova costruzione.

Il Sindaco ha poi la facoltà di imporre una maggiore superficie di parcheggio e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta.

Per le destinazioni commerciali e/o direzionali, artigianali, realizzabili nelle zone residenziali (mediante nuove costruzioni e/o ampliamenti) è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico secondo le prescrizioni dell'art. 25 della L.R. 61/85; se tale rapporto è conseguito in aree private, ciò dovrà avvenire mediante impegnativa unilaterale e registrata di destinazione ad uso pubblico per l'orario di apertura dell'attività. Superfici maggiori di standards potranno essere comunque imposte dal Piano Commerciale.

Per le attività commerciali, direzionali, artigianali, nelle zone omogenee di tipo A, C1a e C1b, qualora sia dimostrabile la impossibilità di reperire i parcheggi di cui sopra, o quelli reperiti, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della C.E., non siano realmente usufruibili, è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo.

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione deciderà sui parametri che concorreranno a determinare il valore commerciale da corrispondere.



**B) Zone produttive D1:**

- le attività artigianali, industriali e commerciali;
- le attività e gli importi specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

**C) Zone E2 E3:**

Le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 24/85.

**D) Zone per servizi:**

Le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio numerico con possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone, e comunque ai sensi dell'art. 17 N.T.A.

**Art. 7 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

La variazione della destinazione d'uso con o in assenza di opere è possibile solo quando la nuova destinazione sia ammissibile ai sensi degli articoli precedenti.

Se in assenza di opere la variazione della destinazione d'uso deve essere notificata all'Ufficio Tecnico corredata di tutti gli elementi necessari che consentano all'U.T. la valutazione dell'eventuale maggior carico urbanistico e la verifica dell'assolvimento degli standards urbanistici richiesti dalla nuova destinazione.

In caso di accertamento positivo l'ufficio tecnico comunicherà all'interessato gli adempimenti da assolvere per rispettare gli standards urbanistici richiesti dalla nuova destinazione e l'eventuale conguaglio del contributo concessorio relativo ai soli oneri di urbanizzazione.

## **Art. 7bis - LIMITI DI DISTANZA**

In tutte le zone ed aree per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti sono prescritte le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli o dagli strumenti urbanistici attuativi:

### **a) DISTANZA TRA EDIFICI.**

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze delle fronti con un minimo di ml. 10 (dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a ml. 2.50 (due e cinquanta) esistente sul lotto contiguo; in ogni caso è prescritta una distanza minima di ml. 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti. Il distacco tra pareti contrapposte e finestrate non viene computato nelle rientranze degli edifici o formate da edifici diversi, qualora il rapporto tra larghezza e profondità sia superiore a 3 (tre).

### **b) DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E ALLE AREE PUBBLICHE PREVISTE.**

La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza delle fronti del fabbricato con un minimo di ml. 5 (cinque).

Sono ammissibili distanze dai confini diverse previa esecuzione di vincolo trascritto tra le parti interessate, fermo restando che non può essere modificata la distanza tra edifici definita al comma precedente.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo.

E' sempre possibile la costruzione a confine con Permesso di Costruire a firma di entrambi i proprietari.

### **c) DISTANZA DALLE STRADE, PIAZZE, PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO ESISTENTI O PREVISTI DAL P.R.G.**

La distanza non deve essere inferiore a ml. 5.00 (cinque); nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza il Responsabile del procedimento può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento. Non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sopraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo da strada.

### **Art. 7ter - NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE**

In tutte le zone ed aree, salvo diverse e specifiche prescrizioni date nei successivi articoli e con esclusione delle destinazioni d'uso produttive di cui al successivo art. 11 bis, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, i seguenti interventi nell'edilizia esistente:

a) di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani preesistenti;

nonchè, limitatamente agli edifici residenziali esistenti alla data 20.03.1991 (Delibera di G.R.V. N. 1532 di approvazione del P.R.G.) gli interventi:

b) di ampliamento solo per Z.T.O di completamento B-C1, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria, per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc 150 (centocinquanta) per ogni singola unità abitativa esistente alla stessa data.

L'ampliamento è ammesso solo per ogni singola unità abitativa, o per gli interventi volti alla destinazione d'uso residenziale, nel rispetto dei limiti di distanza di cui all'art. 7bis fatta eccezione per il distacco dai confini di zona e/o area inedificabile secondo il Piano Regolatore Generale che non deve essere inferiore a ml. 5 (cinque). L'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative.

Non sono consentite modifiche nell'utilizzazione di autorimesse private al servizio di edifici salvo in quelle in numero eccedente rispetto al numero di unità abitativa o di superficie eccedente a quanto stabilito dal precedente articolo 6.

Per gli edifici esistenti di cui è prescritta la demolizioni dalle tavole di P.R.G. è ammessa la sola ordinaria manutenzione.

E' sempre ammesso il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, che siano state oggetto di condono edilizio di cui alla L.S. 47/85 e L. 724/94, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente.

Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio devono essere demoliti senza ricostruzione.

Per gli edifici esistenti in aree di rispetto vedi art. 19 N.T.A..

#### **Art. 8 - ZONE C1a e C1b: PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE EDIFICATE**

Tali zone, con prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 6a, sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratterizzate dalla quasi totale edificazione.

**DESTINAZIONI: Art. 6a.**

**INTERVENTI AMMESSI SULL'EDIFICATO ESISTENTE: Art. 7ter, commi a) e b).**

**Per le nuove costruzioni per gli ampliamenti e per le ricostruzioni valgono le seguenti norme:**

##### **1. TIPOLOGIA EDILIZIA:**

gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificato, mentre nelle ricostruzioni gli edifici devono essere del tipo isolato a blocco, a schiera od in linea, l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a giardino. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono far parte integrante del corpo stesso del fabbricato.

2. **DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA:**

la densità edilizia fondiaria non può superare 1.5 mc/mq per la zona C1a, mentre per la zona C1b non può superare 1.00 mc/mq.

3. **INDICE DI COPERTURA:**

l'indice di copertura non deve essere superiore al 30%.

4. **ALTEZZA DEI FABBRICATI:**

i fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di ml. 9.50 ed un massimo di 3 piani abitabili fuori terra su eventuale scantinato.

5. **DISTANZA DALLA STRADA:**

Art. 7 bis.

6. **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI:**

Art. 7 bis.

7. **DISTACCO TRA I FABBRICATI:**

Art. 7 bis.

8. Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o ad orto con alberature.

Fabbricati con portici ad uso pubblico, potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità.

I parametri di cui ai punti 2, 3 e 4 sono applicabili anche in caso di demolizione e ricostruzione.

## **Art. 9 - ZONE C2 CON STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Trattasi di zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 6a già urbanizzate, o comunque soggette a P.d.L. già approvato. Per queste zone valgono le norme attuative inserite nei singoli piani di Lottizzazione che si intendono qui di seguito riportate e ciò fino alla saturazione della volumetria ammessa per ogni singolo lotto.

## **Art. 10 - ZONE C2: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, INEDIFICATE**

In queste zone gli interventi edificatori sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico attuativo per il quale valgono le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia territoriale = 1.00 mc/mq
- altezza massima ml. 8.50 salvo diverse prescrizioni date dagli strumenti attuativi.
- distanza minima dai confini: Dc = minimo ml. 5.00 o a confine, previo accordo tra proprietari registrato;
- distanza minima tra fabbricati minimo: ml. 10.00. Tale distanza potrà essere ridotta a mt. 5.00 tra fabbricati con pareti non finestrate;
- distanza strade: ml. 7.50 od in allineamento alle preesistenze e comunque nel rispetto del D.M. 1444 del 1968;
- le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od orto con alberature.

Fabbricati con portici ad uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità.

Ai fini della valutazione di compatibilità idraulica e, comunque, per l'attuazione del piano attuativo si rimanda all'art. 51bis del R.E..

## **Art.10 bis - ZONE D1 CON STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Trattasi di zone a destinazione industriale, artigianale e commerciale di cui all'art. 6b già urbanizzate, o comunque soggette a P.d.L. già approvato. Per queste zone valgono le norme attuative inserite nei singoli piani di lottizzazione che si intendono qui di seguito riportate e ciò fino all'edificazione di tutti i lotti, di successive varianti ai singoli Permessi di Costruire o, per quelle inserite nel perimetro di piano particolareggiato, fino alla sua approvazione.

## **Art. 11 - ZONE D1: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO**

Queste aree sono riservate all'edificazione di edifici industriali, artigianali e commerciali secondo le destinazioni precisate all'art. 6b. Sono altresì ammesse la residenza per il proprietario od il personale di custodia (per mc 500 complessivi) ed attività legate alla funzione produttiva, quali mostre, uffici e magazzini, punti vendita legati all'attività produttiva, nonché magazzini di deposito anche a carattere commerciale.

L'elaborato n. 13.1 individua le zone D1 di cui l'attuazione dell'area è subordinata a Piano Attuativo e ad uno studio idraulico specifico che valuti la fattibilità delle scelte urbanistiche e/o suggerisca le prescrizioni più idonee per garantire la sicurezza idraulica delle aree interessate: a tale scopo si rimanda all'art. 51bis del R.E., con le prescrizioni del Genio Civile e del Consorzio di Bonifica Adige Bacchiglione.

Lo strumento attuativo dovrà rispettare le seguenti norme:

1. Indice massimo di copertura fondiaria:  $R_c = 50\%$ .
2. Altezza massima secondo planivolumetrico obbligatorio con un massimo di m. 10.00.
3. Distanze minime: 5.00 ml. dai confini, 10.00 ml. tra edifici e 10.00 ml dalla strada e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68.
4. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi.
5. Oltre all'indice massimo di copertura di cui al punto 1) è ammessa una superficie copribile per la realizzazione di tettoie ad uso parcheggio autovetture dipendenti in misura strettamente necessaria alla necessità. Per tali costruzioni non valgono le distanze minime tra i fabbricati.  
Gli standards minimi sono quelli di cui alla L.R. 61/85 art. 25.
6. Al confine delle esistenti zone D1 adiacenti ad esistenti e/o nuovi insediamenti dovranno essere realizzate delle idonee fasce verdi con alberature;

7. Dovrà essere ridotto e/o vietato il transito (escluso carico e scarico) di automezzi pesanti nelle strade interne;
8. Nella zona D1 dovranno essere previste delle aree destinate a verde (alberatura, ecc.) che separino le attività commerciali e/o destinate alla produzione/confezionamento di alimenti da quelle industriali ed artigianali. Inoltre, nell'ambito del progetto "Strada Sicura": dovrà essere maggiormente protetta la viabilità dei pedoni e dei ciclisti; dovranno essere realizzate opere (restringimenti stradali, marciapiedi e piste ciclabili ben riconoscibili usando materiali e colorazioni diverse; eventuali modifiche di quota del manto stradale e non di quello pedonale, adeguata segnaletica orizzontale e verticale) che inducano l'automobilista ad avere una maggiore percezione degli attraversamenti pedonali e ciclabili inducendolo a rallentare e dare la dovuta precedenza.

#### **Art. 11bis - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONE IMPROPRIE**

La cartografia del piano ha individuato 2 (due) insediamenti produttivi esistenti che sono oggetto di specifica normativa ai sensi dell'art. 30 comma 1 della L.R. 61 con relativo schema di convenzione e tavole grafiche.

#### **Art. 12 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE IN ZONE IMPROPRIE**

Oltre agli insediamenti di cui all'art. 11Bis il P.R.G. individua nella cartografia e all'art. 13 delle presenti N.T.A. le attività artigianali e commerciali esistenti in zone o aree di diversa destinazione d'uso, per le quali sono previste tre categorie di intervento: A- B- C.

- 1) Attività "A" (attività produttiva da ampliare): Attività produttive, artigianali, industriali, commerciali, di interesse sociale ed



economico e rilevanti per il tipo di produzione, numero di addetti e capacità produttiva. Si tratta comunque di attività non rumorose, non moleste e non presenti nell'elenco delle aziende insalubri di prima classe; dotate di impianto per lo smaltimento di rifiuti ed ubicate esternamente ai centri abitati.

- 2) Categoria "B" (attività produttiva da bloccare): Attività produttive, artigianali, industriali, commerciali, ubicate in zone di interesse ambientale, in presenza di immobili di particolare significato architettonico o di scarso interesse produttivo, economico e sociale o che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione.
- 3) Categoria "C" (attività produttiva da trasferire): Attività produttive, artigianali, industriali, commerciali, che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi, vanno trasferite.

In tali categorie, la cui suddivisione è riportata al seguente articolo, sono ammessi gli interventi:

#### **Categoria A**

Gli immobili appartenenti alla categoria "A" sono equiparati agli immobili ricadenti in zona D1 e pertanto gli interventi sotto indicati (compresi quelli individuati al penultimo comma del presente articolo) ammettono le residenze del proprietario o del personale di custodia (per mc 500 complessivi) e le attività legate alla funzione produttiva (mostre, uffici, ecc.).

Negli immobili già di pertinenza delle aziende, e allo scopo di consentire lo svolgimento dell'attività sono ammessi i seguenti interventi senza aumento delle unità immobiliari e/o la modifica dell'utilizzazione in atto:

- a) di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) di ristrutturazione edilizia;
- c) di demolizione e ricostruzione;
- d) di adeguamento tecnologico;

e) di ampliamento, per una sola volta, della superficie lorda di pavimento in misura non superiore al 20%, a condizione che la superficie coperta non superi i mq 2000 ed il 50% della superficie del lotto.

Gli interventi di cui alle lettere "c" ed "e" devono rispettare le seguenti norme:

- distacco dalla strada non inferiore a ml. 10.
- distacco dai confini non inferiore ad un minimo di m. 5.00, ad eccezione delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, etc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti.

Per tutti gli interventi è prescritta la sistemazione delle superfici scoperte a verde e parcheggi nel rispetto degli standards minimi di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

### **Categoria B**

Negli immobili classificati in questa categoria sono consentiti:

- conferma della destinazione d'uso esistente;
- restauro e ristrutturazione senza alcun ampliamento a condizione che gli interventi siano volti al mantenimento dell'attività produttiva senza aumento delle unità immobiliari, salvo quelle pertinenti e compatibili alla destinazione produttiva in essere (industriale, artigianale, artigianale di servizio, commerciale, direzionale) e comunque per una sola nuova unità immobiliare oltre a quella esistente. In tal caso valgono gli indici di cui alla precedente categoria A;
- inserimento di volumi tecnici per impianti tecnologici ed adeguamento igienico sanitario.

Vale inoltre quanto previsto per le attività di tipo "A", 1 comma.

Per tutti gli interventi è prescritta la sistemazione delle superfici scoperte a verde e parcheggi nel rispetto degli standards minimi di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

### **Categoria C**

Per gli immobili esistenti in categoria C è previsto il:

- trasferimento dell'attività nella zona produttiva D1.

Per gli impianti artigianali e commerciali dismessi o da trasferire, il riutilizzo dell' immobile deve avvenire nel rispetto delle destinazioni di zona stabilite dal Piano Regolatore Generale o conformemente con la destinazione produttiva di appartenenza che risulti meno impattante sotto il profilo ambientale, meno inquinante e non insalubre.

Nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività è consentito il riuso del fabbricato nei limiti previsti dalla zona omogenea a cui appartiene o conformemente con la destinazione produttiva di appartenenza che risulti meno impattante sotto il profilo ambientale, meno inquinante e non insalubre.

### Art. 13 - ELENCO ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE IN ZONE IMPROPRIE

N.	NOMINATIVO	UBICAZIONE	ATTIVITA'	CAT.
1	Venturini Francesco	Via Cappelline, 26/A	Riparazione TV	B
2	PREMET di De Marchi Riccardo	Via Cappelline, 40	Pref. metallici e carpenteria metallica	B
3	Tosello Maurizio	Via Cappelline, 76/A	Tornitore	B
4	Vettorato Lorenzo	Via Cappelline, 80	Negoziò	A
5	Finesso Lino	Via Cappelline, 69	Lavorazioni agricole conto terzi	B
6	Huang Aie (prop. Fabian Giacomo)	Via Cappelline, 93	Confezioni	B
7	Carrozzeria F.Ili Greggio	Via Guizza, 16	Carrozzeria	C
8	Zannin Paolo	Via Cabasadonne 18/a	Carrozzeria	C
9	Bazza Antonio	Via Marconi, 16	Torrefazione caffè	B
10	Fetti Paolo	Via Marconi, 13	Impresa Edile	B
11	Vomiero Giancarla	Via Rena, 9	Confezioni	B
12	Polonio Pierluigi & Emilio S.n.c.	Via Rena, 47	Impresa Edile	B
13	Almenari Mirello	Via Rena, 69	Muratore/lavoratore conto/terzi	B
14	Lazzarin Massimo	Via Madonna, 45	Falegneria	B
15	Lazzarin Giuseppe	Via Ronco, 31	Falegname	B
16	Carpenteria Finesso S.n.c.	Via Navegauro	Chiuso (ex fabbro/serramenti alluminio)	B
17	Ruggero Innocente	Via Navegauro, 21	Ceramista	B
18	Brigo Carlo	Via Dossi, 4/A	Falegname	B
19	Finesso Luciano	Via Dossi, 12	Fabbro	B
20	Taglieria San Giorgio	Via Dossi, 35	Laboratorio	B

**Art. 14 - EDIFICI E MANUFATTI VINCOLATI AI SENSI DELLA  
L.R. 24/85 ART. 10**

Appartengono a questa categoria tutti gli edifici, principale e/o annessi ai manufatti, individuati graficamente nelle tavole di Piano Regolatore, che abbiano particolare significato per propri caratteri formali, siano essi riconducibili o meno alla locale tradizione tipologica.

La rilevanza dell'oggetto può essere definita dalla somma di tutte le parti componenti come pure solo dai particolari singoli; così pure può essere definito dalla storicità, dalla singolarità, dal giusto inserimento nel generale contesto territoriale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) risanamento conservativo;
- 2) interventi di recupero;
- 3) manutenzione straordinaria;
- 4) manutenzione ordinaria.

**Risanamento conservativo**

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio e con le destinazioni di zona a cui appartiene.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni, interni e del coperto; sono consentite parziali modifiche, purché non

venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore artistico;

- il restauro degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza.

- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti recuperabili mediante altre, non necessariamente dello stesso tipo, ma comunque con l'esclusione di materiali e tecnologie di tipo industrializzato.

In questa definizione non sono compresi gli elementi strutturali parzialmente industrializzati, come ad esempio: solai e travetti in c.a. o c.a.p. ed altri elementi in latero cemento.

Non può essere modificata la posizione dei seguenti elementi:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale e rampe;
- tetto (con ripristino del manto di copertura originale).

- c) L'eliminazione delle superfetazioni (parti aggiunte dell'edificio originario, siano esse di tipo stabile o precario, attuate in modo e con materiali non omogenei al suddetto edificio) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari adeguati alla destinazione d'uso del fabbricato, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, anche in blocchi unificati e/o dotati di impianti di condizionamento d'aria a interventilazione spinta.
- e) La conservazione dei particolari e/o degli elementi di interesse storico, artistico, architettonico, le riprese o i piccoli rifacimenti delle finiture devono essere condotti in omogeneità agli stessi elementi originari. Non sono ammessi interventi di inserimento di nuovi elementi tipologici, strutturali o funzionali, come poggiole, rampe esterne, terrazze o coperture, volumi tecnici ecc., che sono da considerarsi superfetazioni.

### **Interventi di recupero**

Qualora il fabbricato o il complesso edilizio non sia più necessario alla conduzione del fondo è consentito il recupero funzionale ed economico dell'edificio anche con cambio di destinazione d'uso della parte non più funzionale.

Tale circostanza sarà riconosciuta, a richiesta degli interessati se:

- 1) l'edificio ricade in zona diversa da quella rurale;
- 2) se il terreno di proprietà del titolare dell'immobile ricadente nel territorio comunale o comunque in un raggio di 500 mt. (cinquecento metri) alla data del 31.12.1991, è di superficie inferiore per le colture in atto, alla superficie minima di cui all'art. 3 della L.R. 24;
- 3) alle condizioni di cui all'articolo 6 lettera C.

Tale recupero può essere finalizzato a scopi residenziali e alle funzioni complementari alla residenza, per gli usi agroturistici ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/85 e ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 delle N.T.A.

L'intervento di recupero deve essere realizzato alla stessa stregua e con le stesse modalità del risanamento conservativo e si deve riferire a tutti gli edifici e a tutta l'area di pertinenza.

### **Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli necessari a rinnovare o modificare o sostituire parti od elementi di edifici (anche strutturali) nonché a realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

### **Manutenzione ordinaria**

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Al fine di consentire un corretto esame delle domande di intervento sugli edifici vincolati, i progetti dovranno essere redatti ponendo particolare cura nella rappresentazione dello stato attuale. Per stato

attuale si intende la rappresentazione di tutte le piante, i prospetti e le sezioni significative, la planimetria di tutta l'area in proprietà adiacente all'edificio, le fotografie di tutti i prospetti e dei locali interni significativi.

Le finiture esterne ed interne, nonché le superfici utili e i rapporti aeroilluminanti dei locali. La documentazione fotografica dovrà infine interessare la zona adiacente all'edificio e l'area di pertinenza.

### **Art. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE**

Il territorio agricolo del Comune di Terrassa Padovana si articola in due zone:

E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3 - aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per la relativa residenza.

### **Art. 16 - ZONA AGRICOLA - SOTTOZONE E2, E3**

Per quanto riguarda l'edificazione in zona Agricola si rimanda alla L.R. n. 24 del 05.03.1985: tutela ed edificabilità delle zone agricole "e successive modificazioni e integrazioni".

L'ampliamento previsto all'art.4 comma 1 della L.R.24/85 è concesso per ogni residenza una sola volta e vincolato a impegnativa unilaterale e trascritta.

Le abitazioni inoltre devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) Altezza massima:  $H_{max} = ml. 7.00$ . Nel caso di ampliamento l'altezza deve essere conseguente all'edificio esistente fermo restando il rispetto delle altezze interne minime prescritte dal R.E.



Sono ammessi corpi di fabbrica su piani diversi purché in armonia con i fabbricati tradizionali.

- 2) Numero massimo dei piani: 2 oltre al sottotetto; è ammesso un piano interrato;
- 3) Distanza minima dai confini: ml. 5.00 (cinque);
- 4) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica:  $D_f = \text{ml. } 10.00$  (dieci);
- 5) Distanza minima dal ciglio o strada: valgono le prescrizioni di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404;
- 6) Tutte le superfici scoperte non di pertinenza del l'aggregato abitativo sono destinate all'agricoltura;
- 7) Le recinzioni sono regolamentate dall'art. 44 comma C del R.E.
- 8) Nelle sottozone E2 l'ambito che garantisce la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo in cui potranno sorgere le nuove edificazioni, viene indicato dallo spazio localizzato dall'intorno degli edifici esistenti per una profondità di mt. 100.00 (cento).

Per gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo individuati nelle planimetrie di P.R.G., purché concessionati da almeno 10 (dieci) anni, valgono le seguenti prescrizioni:

Gli interventi in questi edifici non sono intesi isolati dal contesto aziendale e dalla disponibilità ad edificare individuata dalla L.R. 24/85 per le superfici e culture e/o per gli edifici esistenti, ma ne sono complementari utilizzandone la disponibilità edificatoria, esaurendola o aumentandola fino al completo recupero dell'edificio.

Detti interventi sono soggetti a Permesso di Costruire e lo stato di fatto (necessario per ottenerla) deve essere esteso a tutta la proprietà aziendale e a tutti gli edifici esistenti indicando le destinazioni d'uso, le superfici lorde e i volumi urbanistici esistenti e accompagnata da adeguata documentazione fotografica. Le modalità di intervento sono soggette alle seguenti norme:

- destinazione d'uso ammessa è quella residenziale o compatibile con la residenziale, secondo le norme di carattere generale di cui all'art. 6;

- la trasformazione edilizia deve rispettare le norme di cui al presente articolo;
- deve essere indicata la sistemazione urbanistica del complesso degli edifici aziendali, residenziali e non;
- devono essere demolite tutte le superfetazioni esistenti nell'Azienda ed è ammesso il recupero dei volumi solo se in regola con la Legge 47/85 e successive modificazioni;
- il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato ad un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto che vincola l'Azienda a non più chiedere e quindi non più costruire annessi rustici.

Qualora gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo non siano parte integrante di immobili o dell'aggregato abitativo per i quali possa venire compromessa l'unità architettonica del complesso aziendale o dell'edificio (anche se non vincolato) o la stabilità dell'edificio, possono essere demoliti e il relativo volume ricostruito nell'aggregato abitativo come definito dalla L.R. 24/85 secondo le modalità e norme del presente articolo.

### **Norme per i nuovi edifici e gli ampliamenti**

Le nuove costruzioni, le ristrutturazioni gli ampliamenti e comunque ogni intervento soggetto a concessione e/o D.I.A. nella zona rurale, devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto delle caratteristiche essenziali delle tipologie costruttive e formali, sia degli edifici nuovi che da ristrutturare.

Tra gli aspetti da tenere in evidenza nella progettazione vi sono la presenza di elementi caratteristici come archi, camini esterni, finestre, particolari elementi delle facciate o delle cornici, nonché la dimensione e la collocazione del manufatto nel territorio.

In particolare:

- 1) Le tipologie dei nuovi edifici devono riprendere, pur in forma moderna ma analoga, le tipologie tradizionali esistenti nel territorio comunale (palazzo, barchessa, masseria, casa bracciantile etc.) e comunque di forma semplice.

- 2) L'orientamento degli edifici dovrà se possibile essere quello usuale, cioè con la facciata principale rivolta verso Sud; inoltre la collocazione planimetrica degli stessi non dovrà contrastare con la sistemazione fondiaria del fondo agricolo.
- 3) Il tetto può essere a due o quattro falde, orientate come specificato nell'articolo precedente, con pendenza non superiore al 40% e manto di copertura in coppi tradizionali o tegole di cemento di forma simile e uguale colore di quelle in laterizio. I canali di gronda devono essere di tipo "a canale" semicircolare o circolari, di sviluppo sufficiente, ed appesi con zanche, possibilmente in rame.  
Solo per gli annessi rustici sono ammesse coperture in lastre di altri materiali purché colorate a "rosso coppo".
- 4) Non sono ammessi edifici con piani sfalsati.
- 5) Le aperture esterne (porte e finestre) devono essere disposte regolarmente nelle facciate degli edifici, e con ampiezze consuete.
- 6) I porticati devono essere incorporati nell'edificio e costituire un unico architettonico con l'edificio stesso; sono esclusi pertanto i portici addossati.
- 7) Sono esclusi in maniera categorica, i corpi aggettanti sulle facciate degli edifici quali: le scale esterne, poggiali, tettoie, pensiline, frangisole, volumi tecnici ecc.; possono essere ammessi, nelle tipologie in cui questi sono usuali, ma sempre di forma adeguata e dimensioni limitate.
- 8) I materiali ammessi sono di norma quelli tradizionali, e cioè:
  - manto di copertura in coppi rossi;
  - grondaie e pluviali in lamiera zincata o in rame di forma semplice;
  - muri esterni intonacati e dipinti con varie tonalità di bianco, giallo, rosa e rosso, oppure in mattoni a vista (sono esclusi in particolare i rivestimenti plastici tipo graffiato o granigliato e i getti in calcestruzzo a vista);

- serramenti esterni di tipo tradizionale, in legno. I portoni dei garage e degli annessi rustici sono ammessi in materiale metallico purchè di colore marrone o verde bottiglia.
- 9) Le cornici di gronda devono avere uno sporto massimo di cm. 60 (sessanta) dal paramento verticale ed essere di forma semplice, salvo eventuali allineamenti in caso di ristrutturazione e/o ampliamento.
- 10) La distanza minima tra fabbricati e tra questa ed i confini dovranno rispettare le prescrizioni di cui alle norme di attuazione.
- 11) I nuovi edifici devono essere allineati, quanto vi è la possibilità, con gli edifici vicini.
- 12) Nelle zone rurali possono essere ammessi gli impianti speciali e le strutture non conformi alla tipologia tradizionale, ma necessarie perché collegate alla lavorazione di prodotti agricoli provenienti dal fondo di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire.

La superficie massima è quella consentita dalla L.R. 24 per gli annessi rustici mentre materiali e tipologia possono essere diversi da quanto inserito nelle presenti norme a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia.

A tal fine il progetto dovrà comprendere il rilievo puntuale dello stato di fatto dei fabbricati esistenti e dell'area di pertinenza; la verifica dell'inserimento del nuovo volume sull'esistente, la sistemazione urbanistica dell'area di pertinenza oltre, si intende, l'adeguamento a tutte le norme igienico sanitarie previste dalla normativa.

Una relazione esauriente dovrà dimostrare la coerenza dell'impianto con la produzione del fondo e la validità del suo inserimento nella zona rurale.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dovrà, in queste circostanze, acquisire il parere vincolante del Consiglio Comunale.

### **Allevamenti Zootecnico-Industriali-Annessi rustici**

Gli allevamenti zootecnico-industriale sono regolamentati dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 7949 del 22.12.1989, mentre la tipologia dovrà essere: con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde, e manto di copertura con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché si adatti allo spazio di edificazione rurale.

Nel caso di allevamenti non intensivi la distanza minima dai confini è di 25.00 mt., di 30.00 mt. dai fabbricati residenziali. Tali distanze si riferiscono sia agli edifici per allevamento che alle concimaie.

Gli impianti e le attrezzature rurali devono rispettare, oltre a quanto indicato nella L.R. 24/85 la distanza dai confini di 5.00 mt., di 10.00 mt., dai fabbricati (a meno che non siano adiacenti) mentre per il distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle vigenti leggi.

#### **Art. 16bis – ZONA AGRICOLA – SOTTOZONA E4**

Tali zone che conservano una specifica connessione con il territorio rurale, sono quasi completamente edificate a prevalente tipologia unifamiliare.

In queste, gli interventi prevalenti consistono nella manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti e la sistemazione urbanistica della sottozona.

Nelle zone E4 gli edifici esistenti non estendono il vincolo di edificabilità su altro terreno, compreso nelle zone agricole E2/E3.

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale: sono ammesse le attività compatibili con questa e nel rispetto dell'art. 6.

##### **INTERVENTI AMMESSI**

##### **A. Edilizia esistente**

- 1.** Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4 e 7 della L.R. 24/85. Per adeguamento igienico-sanitario è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc 150 in ogni caso nei limiti stabiliti dall'art. 4, 1° comma, della L.R. 24/85. E'

ammessa la copertura di scale esterne anche in deroga ai limiti di volumetria precedenti.

- per i volumi edilizi non residenziali è ammesso il cambio di destinazione ai fini residenziali di cui al 2° comma dell'art. 4 della L.R. 24/85;
- riutilizzo dei corpi precari od aggiunti o delle superfetazioni oggetto di condono edilizio, di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale;
- tutti i corpi precari aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di Condono Edilizio, andranno demoliti senza ricostruzione.

**2.** Altezza massima: conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto dell'altezza minima interna prevista dal Regolamento Edilizio per i locali in esso ricavabili.

**3.** Distanza dai confini: mt 5.00. Minori distanze sono ammesse nel caso di costruzioni che formino oggetto di Piano Urbanistico Attuativo o Piano di Recupero, ai sensi della Legge 05.08.1978 n. 457.

**4.** Distanza tra edifici: art. 7bis lett. a.

**5.** Distanza dalla strada: art. 7bis lett. c.

**B.** Nuova edificazione

Sono ammesse nuove edificazioni solo se formeranno oggetto di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area. Lo strumento attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- per l'edilizia esistente rimangono valide le possibilità edificatorie di cui al punto A del presente articolo;
- densità edilizia territoriale: 0.7 mc/mq compresa la cubatura esistente utilizzata o utilizzabile ai sensi del punto A;
- altezza massima: 6.50 mt salvo per gli edifici esistenti per i quali vale la norma precedente ;
- per le distanze valgono le norme di cui al punto A.

## **Art. 16ter - ZONA AGROINDUSTRIALE**

In questa zona, oltre a quanto previsto all'art. 16 possono essere ammessi gli impianti e le strutture ad essa collegate per la lavorazione di prodotti agricoli provenienti dalla zona rurale .

In quest'ultimo caso si rende obbligatorio la redazione di strumento urbanistico attuativo ai sensi della L.R. 61/85 con le seguenti prescrizioni:

- 1.** La superficie massima coperta è pari a quella esistente con un incremento massimo del 20% (venti per cento) mentre materiali e tipologia possono essere diversi da quanto previsto all'art. 16 a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia.
- 2.** Il progetto oltre alle normali tavole grafiche, relazioni, convenzioni ecc., dovrà dichiarare l'attività svolta, comprendere il rilievo puntuale dello stato di fatto dei fabbricati esistenti e dell'area di pertinenza, la sistemazione dell'area scoperta a verde e parcheggi per i quali è stabilita la misura minima di 1 (uno) mq per 5 (cinque) mq di superficie lorda.
- 3.** E' ammessa la commercializzazione dei prodotti della lavorazione. In questo caso dovranno essere assicurati gli standards di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.
- 4.** Al confine della esistente zona agro industriale con esistenti e/o nuovi insediamenti dovranno essere realizzate delle idonee fasce verdi con alberature;
- 5.** Dovrà essere ridotto e/o vietato il transito (escluso carico e scarico) di automezzi pesanti nelle strade interne. Inoltre, nell'ambito del progetto "Strada Sicura": dovrà essere maggiormente protetta la viabilità dei pedoni e dei ciclisti; dovranno essere realizzate opere (restringimenti stradali, marciapiedi e piste ciclabili ben riconoscibili usando materiali e colorazioni diverse; eventuali modifiche di quota del manto stradale e non di quello pedonale, adeguata segnaletica orizzontale e verticale) che inducano l'automobilista ad avere

una maggiore percezione degli attraversamenti pedonali e ciclabili inducendolo a rallentare e dare la dovuta precedenza.

#### **Art. 17 - ZONE F: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

Queste zone sono destinate:

- a) all'istruzione;
- b) ad attrezzature di interesse comune;
- c) a parco, al gioco ed allo sport;
- d) aree per servizi per le zone produttive e commerciali;
- e) a parcheggio;
- f) a impianti per la telefonia mobile.

Secondo le discipline dei successivi articoli con riferimento al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 ed agli articoli 25 e 26 della L.R. 61/85 tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

Le aree sono così disciplinate:

##### a) Aree per istruzione

Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia di P.R.G. ed in base alla vigente legislazione in materia, particolarmente al D.M. 18 Dicembre 1975.

Valgono le seguenti norme:

If = 2 mc/mq

H = ml. 10.00

Ds = ml. 10.00

Dc = ml. 10.00

Almeno il 50% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e a parcheggio.

##### b) Aree per attrezzature di interesse comune

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico come Municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri



sociali, parcheggi, impianti sportivi, sedi della viabilità stradale e ferroviaria.

Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli. Volumetria secondo necessità.

c) Aree a parco per il gioco e lo sport

Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive.

Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco ed il tempo libero.

Per le costruzioni, valgono le seguenti norme:

If = 0.5 mc/mq

Ds = ml. 10.00

Dc = ml. 10.00

H max = ml. 7.00

d) Aree per servizi per le zone produttive e commerciali

Sono aree destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici o di uso pubblico o per attività collettive. In queste aree possono essere realizzati uffici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali, ricreative e assistenziali, attività commerciali in stretta relazione con l'area (banche, mense, ristoranti, negozi a servizi dell'area o negozi con smercio di prodotti dell'area stessa, ecc.), strutture ricettive, ecc.

Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano pertanto per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non superiore al 25% (venti cinque per cento) dell'area;
- altezza massima: 15.00 (quindici) mt;
- distanza dalle strade: 5.00 (cinque) mt;

- distanza minima dai confini: 5.00 (cinque) mt.

e) Aree per parcheggi

Tali superfici devono essere asfaltate o comunque lastricate. E' prescritta la collocazione di piante ad alto fusto nella misura di un albero ogni 2-4 posti macchina. Le essenze dovranno essere scelte in modo da garantire il massimo ombreggiamento evitando nel contempo che abbiano ramificazione bassa, apparato radicale troppo superficiale e siano privi di frutti pesanti, appiccicosi e di elevata emissione di pollini e sostanze zuccherine.

f) Aree per impianti per la telefonia mobile

Le infrastrutture per la telefonia mobile potranno essere prioritariamente installate nei due siti individuati dal P.R.G. nella zona F. Diverse ubicazioni saranno individuate in conformità al D.Lgs. 01.08.2003 n. 259 (codice delle comunicazioni elettroniche) in vigore dal 16.09.2003 art. 86 e seguenti.

**NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI:**

Dovrà essere prodotta la seguente documentazione in triplice copia:

- a. relazione tecnica contenente la descrizione dell'infrastruttura proposta nelle sue diverse componenti comprese le eventuali infrastrutture connesse e integrata dall'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 1:5000; 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.

Dovrà inoltre essere prodotto il parere favorevole dell'organo territorialmente competente per la salute pubblica che accerta il rispetto dei limiti di emissione fissati dal D.P.C.M. del 08.07.2003.

E' facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, etc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati, notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà il relativo elenco.

## **Art. 18 - AREE A VERDE SPORTIVO PRIVATE**

Queste zone sono riservate ad accogliere entro complessi arborei e di verde, attrezzature per lo svago giochi, gli sports con annesse sedi di club, spogliatoi e punti di ritrovo.

Sono comunque vietate tutte le opere e attività che possono riuscire nocive o inquinanti.

Ogni intervento dovrà essere improntato a particolare sobrietà e dovrà essere particolarmente curata la ricerca per l'inserimento nell'ambiente circostante.

Il fabbisogno edificatorio per tali aree, compresa la abitazione per il titolare o il personale di custodia dovrà sfruttare interamente l'edificato esistente.

L' intervento è definito dal Consiglio Comunale mediante apposita convenzione, che stabilisca oltre alle modalità di intervento anche il grado di interesse pubblico dell'attività stessa, la garanzia di durata nel tempo.

L'urbanizzazione e l'edificazione dell'area sono subordinate alla formazione di un progetto urbanistico di massima approvato dal Comune, esteso all'intera area destinata dal P.R.G. comprese le opere di urbanizzazione necessarie e i collegamenti funzionali con la viabilità.

#### **Art. 19 - AREE DI RISPETTO**

Le aree di rispetto comprendono le fasce di rispetto del cimitero, delle strade, dei canali e degli elettrodotti.

Dette aree possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono fatta eccezione per le aree di rispetto dagli elettrodotti per i quali è consentita solo la manutenzione ordinaria delle linee o il loro interrimento.

Sono consentiti inoltre:

- distributori di carburante nelle aree di rispetto delle strade, con i relativi servizi;
- edifici non residenziali nelle aree di rispetto degli elettrodotti che non comportino la permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere;
- reti idriche;
- reti fognarie;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti, gasdotti, ect.;
- strade a servizio dell'edificazione eventualmente prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale; strade di raccordo dei

vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in dette fasce.

Per gli edifici esistenti sono ammessi:

– ***AREA DI RISPETTO CIMITERIALE***

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10% (dieci per cento), il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni se condonati ai sensi della L.S. 47/85 e 724/94), i cambi di destinazione d'uso e gli interventi previsti dalle lett. a,b,c,d del primo comma dell'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457.

L'ampliamento deve rispettare i limiti di distanza di cui all'articolo 7bis fatta eccezione per il distacco dai confini di zona e/o di area inedificabile secondo il P.R.G. che non deve essere inferiore a ml 3 (tre).

– ***AREA DI RISPETTO STRADALE***

Gli interventi previsti all'art. 7ter purchè non fronteggianti la sede stradale (vedi codice della strada).

– ***AREA DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI***

Nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno della fascia di rispetto come determinate precedentemente, è vietata ogni nuova edificazione residenziale, ed il cambio di destinazione d'uso finalizzato a ricavare locali residenziali eccezione fatta per le autorimesse e eventuali pertinenze che non comportino la permanenza delle persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere. E' vietata altresì ogni nuova edificazione non residenziale e cambio di destinazione d'uso comportante la permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. Sono fatte salve le circolari regionali in materia.

– **AREA DI RISPETTO DEI CANALI**

Gli interventi consentiti dalle specifiche norme di Legge che ne disciplinano il rispetto.

**Art. 20 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE**

Le strutture realizzabili nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, chioschi, bar stagionali ect.) devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono definite dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto preliminare alla procedura di Legge per l'attuazione dell'opera.

**Art. 20bis - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI**

In tutte le zone ed aree, ad esclusione delle aree per servizi pubblici, è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

I criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione dei carburanti nonché le norme tecniche per la loro installazione sono quelli dell'allegato 1 di cui alla delibera di G.R.V. del 07.12.1999 n. 4433 che qui si intende interamente riportato.

**Art. 21 - EDIFICI E MANUFATTI VINCOLATI AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28**

Appartengono a questa categoria tutti gli edifici, principali e/o

annessi ai manufatti, che abbiano particolare significato per propri caratteri formali, siano essi riconducibili o meno alla locale tradizione tipologica.

La rilevanza dell'oggetto può essere definita dalla somma di tutte le parti componenti come pure solo dai particolari singoli; così pure può essere definito dalla storicità, dalla singolarità, dal giusto inserimento nel generale contesto territoriale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) risanamento conservativo;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) manutenzione ordinaria.

### **Risanamento conservativo**

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

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni, interni e del coperto; sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore artistico;
  - il restauro degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza.
- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti recuperabili mediante altre, non necessariamente dello stesso tipo, ma comunque con l'esclusione di materiali e tecnologie di tipo industrializzato. In questa definizione non sono compresi gli

elementi strutturali parzialmente industrializzati, come ad esempio: solai e travetti in c.a. o c.a.p. ed altri elementi in latero-cemento.

Non può essere modificata la posizione dei seguenti elementi:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale e rampe;
- tetto (con ripristino del manto di copertura originale).

- c) L'eliminazione delle superfetazioni (parti aggiunte dell'edificio originario, siano esse di tipo stabile o precario, attuate in modo e con materiali non omogenei al suddetto edificio) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari adeguati alla destinazione d'uso del fabbricato, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, anche in blocchi unificati e/o dotati di impianti di condizionamento d'aria a ventilazione spinta.
- e) L'esclusione di qualsiasi modifica planivolumetrica. In questo intervento deve essere mantenuto lo schema distributivo originario, come pure gli elementi distributivi verticali ed orizzontali. In tal senso sono ammesse solo modifiche di lieve entità e comunque non sostanziali, allo scopo di ottenere una migliore utilizzazione razionale degli spazi, senza alterare la originale geometria degli spazi più significativi.
- f) La conservazione dei particolari e/o degli elementi di interesse storico, artistico, architettonico, le riprese o i piccoli rifacimenti delle finiture devono essere condotti in omogeneità agli stessi elementi originari. Non sono ammessi interventi di inserimento di nuovi elementi tipologici, strutturali o funzionali, come poggiali, rampe esterne, terrazze o coperture, volumi tecnici ecc., che sono da considerarsi superfetazioni.



### **Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli necessari a rinnovare o modificare o sostituire parti od elementi di edifici (anche strutturali) nonché a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

### **Manutenzione ordinaria**

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

### **Presentazione dei progetti**

Per gli interventi oggetto di permesso di costruire e, al fine di consentire un corretto esame delle domande i progetti dovranno essere redatti ponendo particolare cura nella rappresentazione dello stato attuale. Per stato attuale si intende la presentazione di tutte le piante, i progetti e le sezioni significative, la planimetria di tutta l'area in proprietà adiacente all'edificio, le fotografie dei prospetti e dei locali interni.

Le finiture esterne ed interne, nonché le superfici utili e i rapporti aeroilluminanti dei locali. La documentazione fotografica dovrà infine interessare la zone adiacente all'edificio e l'area di pertinenza.

## **Art. 22 - ZONA A: CENTRO STORICO**

### **a) Finalità e campo di applicazione**

Le presenti norme sono dirette al recupero e alla valorizzazione dei caratteri del Centro Storico. Sono sottoposti alle presenti discipline tutti gli interventi, compresi quelli di modifica della destinazione d'uso in assenza di opere, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Zona A Centro Storico, definita dal perimetro nelle tavole di

P.R.G. è suddivisa in:

- Aree destinate ad attrezzature e di interesse collettivo e a verde pubblico attrezzato;
- aree a giardini privati (art. 23 N.T.A.);
- aree a progettazione unitarie;
- aree soggette a piano attuativo;
- aree degradate soggette a piano di recupero (art. 15 L.R. 61/85);
- unità minime di intervento.

**b) Aree di interesse collettivo**

Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo e a verde pubblico attrezzato, gli interventi sono risolti sulla base delle specifiche esigenze e normative delle strutture pubbliche così come indicato all'articolo 17 delle norme tecniche di attuazione e con progetto esteso all'intera area da utilizzare.

Le destinazioni d'uso possono variare purché sia mantenuto l'interesse pubblico sull'area.

**c) Aree a progettazione unitaria e unità minime di intervento**

Le analisi di Piano hanno rilevato per queste aree una sostanziale uniformità e cioè sono tutte oggetto di recupero oltre che di salvaguardia.

Le presenti norme si pongono come obiettivo quello di conseguire l'omogeneità tipica dei centri storici della zona mediante il recupero dell'edificato esistente, coerente con la zona, e il controllo della nuova edificazione.

Tale obiettivo, evidenziato dalle tavole di piano si raggiunge, valorizzando l'edificato, completando il tessuto urbano con le nuove edificazioni riqualificandone le aree, e i relativi servizi.

**C1 Norme generali**

Nelle aree a progettazione unitaria gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto generale riferito all'intera area e al complesso degli edifici esistenti e di nuova progettazione, alle destinazioni d'uso esistenti e proposte,

all'organizzazione delle aree scoperte esistenti o proposte e tale progetto, redatto nelle forme e modalità di progetto di massima e approvato dal Consiglio Comunale, sarà base vincolante per ottenere singole richieste di Permesso di Costruire che, comunque saranno vincolate alla sistemazione dell'area di proprietà del richiedente e alle demolizioni previste dalle tavole di P.R.G. e dal progetto stesso.

Nelle unità minime di intervento che possono comprendere una o più unità edilizie, ogni intervento dovrà riferirsi al complesso degli edifici esistenti e di nuova progettazione alle destinazioni d'uso esistenti o proposte e, all'organizzazione delle aree scoperte esistenti proposte ed è subordinato al rilascio di un' unico permesso di costruire.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle presenti norme e si attuano:

- 1) negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla categoria di appartenenza del l'edificio interessato come più avanti specificato;
- 2) Negli edifici di progetto e negli ampliamenti sulla base delle indicazioni grafiche riportate nella tav. 13.3.a e 13.3.b e nel rispetto della tabella di edificabilità allegata al presente articolo.

Per questi nuovi edifici o per gli ampliamenti l'ingombro planimetrico indicato nelle tavole 13.3.a e 13.3.b è indicativo nel senso che, in sede di presentazione del progetto esecutivo, si potrà proporre una distribuzione planimetrica diversa purchè coerente con l'intervento nel suo complesso.

Sono sempre consentiti gli interventi previsti dall'art. 18 della L.R. 61/85 secondo le prescrizioni di cui agli articoli 62 e 63 della stessa Legge.

Non sono consentiti interventi inferiori al 75% dei limiti massimi di copertura e/o volumetria.

## **C2) Destinazioni D'uso**

Sono ammesse tutte le destinazioni previste all'art. 6a delle presenti norme. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza devono assicurare la superficie minima di parcheggio (pubblico e/o privato) prevista all'art. 25 della L.R. 61/85.

**C3) Densità fondiaria**

E' quella evidenziata nella tabella riassuntiva per ogni singolo edificio.

**C4) Altezza dei fabbricati**

L'altezza dei fabbricati, è quella evidenziata nella, tabella riassuntiva per ogni singolo edificio.

**C5) Distanza dalle strade**

Sono prevalenti gli allineamenti precostituiti siano essi in fregio alla strada o interni al lotto, anche in caso di sopraelevazione, ristrutturazione e nuova costruzione.

**C6) Distanza dai confini**

Quanto previsto all'art. 8 punto 6 delle presenti norme.

**C7) Sistemazione area esterna**

L'area libera da fabbricati, parcheggi e viabilità relativa, dovrà essere sistemata a verde e a giardino. Non sono ammesse tettoie, depositi, ripostigli esterni ai corpi di fabbrica.

**C8) Categorie di intervento**

Nelle aree a progettazione unitaria e nelle unità minime di intervento sono individuate dalle tavole di P.R.G. le seguenti categorie di intervento:

**Ristrutturazioni parziali di tipo A**

L' intervento di ristrutturazione parziale di tipo A riguarda edifici i cui caratteri principali testimoniano la loro compatibilità con il tessuto urbanistico e architettonico del Centro Storico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono quelli tendenti al recupero dell'organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere, quali:

- a) il ripristino dei fronti esterni con il vincolo del mantenimento delle altezze e delle forometrie originali ed

ove presenti allo stato di fatto, delle decorazioni di particolare pregio.

- b) Il ripristino dei collegamenti orizzontali e verticali, interni ed esterni.
- c) La ristrutturazione della distribuzione interna con il vincolo del mantenimento degli elementi distributivi di particolare importanza nella definizione del tipo edilizio.
- d) Il rifacimento o il consolidamento degli elementi strutturali con il vincolo del mantenimento delle murature portanti esterne od interne, e, ove esistenti, delle volte e del tetto a due falde.
- e) L'inserimento o la modifica degli elementi tecnologici ed igienico sanitari che si rendessero necessari.
- f) E' prescritta la demolizione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'edificio originario con la possibilità di ricostruzione di pari volume qualora essa sia risolta organicamente con l'esistente e nel rispetto di caratteri tipologici e morfologici e di linguaggio cui l'edificio è storicamente definito.

### **Ristrutturazione parziale di tipo B**

L' intervento di ristrutturazione parziale di tipo B, riguarda gli edifici pure compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, e di cui si vogliono recuperare i caratteri principali per renderli compatibili con il tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo B, sono quelli tendenti alla trasformazione dell'organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto od in parte, diverso dal precedente, che ne consenta destinazioni d'uso compatibili, con il vincolo del mantenimento degli elementi di particolare significato morfologico e tipologico ove esistenti.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il ripristino o la sostituzione dei fronti esterni anche con la modifica delle altezze al fine di consentire il risanamento

igienico. Eventuali nuove forometrie dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche formali e di linguaggio dell'edificazione storica.

- b) il ripristino e/o la sostituzione dei collegamenti orizzontali e verticali, interne ed esterne;
- c) la ristrutturazione della distribuzione interna con il vincolo del mantenimento degli elementi di particolare pregio;
- d) l'inserimento o la modifica degli elementi tecnologici ed igienico sanitari che si rendessero necessari;
- e) è prescritta la demolizione delle superfetazioni con la possibilità di ricostruzione di pari volume, definite come parti incongrue all'edificio originario. La ricostruzione dovrà risultare organicamente risolta all'esistente rispettando i caratteri tipologici e morfologici dell'edificazione storica a cui l'edificio va riferito.
- f) è consentito l'ampliamento del volume esistente nei seguenti casi:
  - 1. nei limiti prescritti dalla tabella di edificabilità ;
  - 2. per il recupero delle superfetazioni se condonate ai sensi della Legge 47/85 e 724/94;
  - 3. secondo le prescrizioni di cui all'art. 7 ter lett.b.

### **Ristrutturazione globale**

Gli interventi di ristrutturazione globale, riguardano quelle particelle edilizie che, non presentando particolari caratteristiche storico ambientali, se non in quanto elementi della storia del paese.

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

Il tipo d'intervento prevede:

- a) il ripristino o la sostituzione dei fronti esterni, con possibilità di variare le altezze e le forometrie, al fine di recuperare ed adeguare l'edificio alla morfologia urbana

ed ai fabbricati limitrofi;

- b) il ripristino o la sostituzione dei collegamenti orizzontali e verticali, interni ed esterni;
- c) la ristrutturazione della distribuzione interna;
- d) il rifacimento o il consolidamento degli elementi esterni con l'obbligo di aggregare in un unico organismo edilizio il volume delle superfetazioni demolite;
- e) ricostruzione e/o adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari;
- f) ricomposizione degli spazi scoperti;
- g) è consentito l'ampliamento del volume esistente:
  - 1. nei limiti prescritti dalla tabella di edificabilità ;
  - 2. per il recupero delle superfetazioni se condonate ai sensi della Legge 47/85 e 724/94;
  - 3. secondo le prescrizioni di cui all'art. 7 ter lett.b.

### **Demolizioni e ricostruzioni**

Gli interventi di demolizione e ricostruzione interessano quegli edifici la cui edificazione è avvenuta in modo così disordinato da non consentire un recupero se non del loro volume e degli allineamenti che comunque hanno valenza storica per il paese. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli volti a riassumere una funzionalità di organizzazione urbanistica compatibile con il tessuto storico e l'architettura del C.S.

L'intervento prevede:

- a) demolizione dell'edificato e di tutte le opere irrecuperabili;
- b) ricostruzione all'interno della nuova perimetrazione del sedime edificabile, secondo criteri formali e caratteristiche consone all'ambiente storico;
- c) ricostruzione degli spazi liberi in equilibrio con i nuovi organismi edilizi (corti, cortili, chiostrine, aree a giardino, orti, etc.);
- d) realizzazione di tutte le opere accessorie per accrescere la funzionalità degli spazi aperti (marciapiedi, percorsi pedonali, portici, passaggi coperti, parcheggi).

- e) è consentito l'ampliamento del volume esistente:
1. nei limiti prescritti dalla tabella di edificabilità ;
  2. per il recupero delle superfetazioni se condonate ai sensi della Legge 47/85 e 724/94;
  3. secondo le prescrizioni di cui all'art. 7 ter lett.b.

### **Demolizioni senza ricostruzioni**

Gli interventi di demolizione riguardano gli edifici la cui edificazione è avvenuta in modo così poco ortodosso che non solo non sono compatibili con il tessuto urbanistico ma creano limiti e disagio ad una corretta utilizzazione dell'area.

Gli interventi di demolizione sono quelli volti a riassumere una funzionalità di organizzazione urbanistica ad una compatibilità formale con l'architettura del C.S.

### **Nuova costruzione**

Tali interventi, riguardano quelle particelle di nuovo impianto che vanno a completare l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di nuova edificazione, sono quelli rivolti a completare il tessuto urbanistico nelle aree scoperte al fine di creare una corretta espansione urbana del paese saturando le aree fino ad oggi rimaste intercluse dalle quinte stradali. La nuova edificazione si realizzerà mediante un insieme sistematico di interventi edilizi sulla base delle indicazioni delle tavole di piano e nel rispetto della tabella riassuntiva e nella loro realizzazione è vincolante la sistemazione dell'area di proprietà e delle opere di urbanizzazione previste dalle tavole di P.R.G.

### **Disposizioni finali**

E' sempre possibile, in certi casi auspicabile, l'accorpamento di due o più zone adiacenti in un unico piano di intervento, così come è possibile suddividere l'unità immobiliare di intervento, purché su lotto unificato o da dividere si applichino le norme generali relative alla progettazione unitaria ovvero venga richiesto un unico permesso di costruire.



Al fine di un corretto esame dell' intervento proposto i progetti dovranno essere redatti ponendo particolare cura nella rappresentazione dello stato attuale.

Per stato attuale si intende la rappresentazione di tutte le piante, i prospetti e le sezioni significative, la planimetria di tutta l'area in proprietà adiacente all'edificio, le fotografie di tutti i prospetti e dei locali interni significativi.

Le finiture esterne ed interne, nonché le superfici utili e i rapporti aeroilluminanti dei locali.

La documentazione fotografica dovrà infine interessare la zona adiacente all'edificio e l'area di pertinenza.

La Commissione Edilizia potrà richiedere la presentazione di ulteriore documentazione o di elaborati, ovvero l'accesso all'area di intervento per una acquisizione diretta degli elementi necessari a formulare un parere motivato.

### **Art. 23 - ZONA A VERDE PRIVATO**

Nelle zone a verde privato tutti gli immobili inclusi nella zona sono soggetti alla conservazione dello stato di fatto; se hanno destinazione d'uso residenziale e non soggetti a vincolo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7ter a, b; se non residenziali, in tutto o in parte, è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Se soggetti a vincolo sono ammessi gli interventi di cui agli articoli relativi.

### **Art. 24 - ZONE UMIDE**

Nelle zone di rispetto di scoli e canali individuate per una profondità di mt. 10 (dieci) non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo.

Mentre per le rettifiche, le deviazioni dei corsi d'acqua e le opere

idrauliche in genere devono acquisire il parere vincolante del C.C. e degli enti gestori dei corsi d'acqua.

#### **Art. 25 - ZONE A VINCOLO AMBIENTALE L. 431/85**

Le zone oggetto di vincolo, individuate ai sensi della L. 431/85, si estendono dai piedi degli argini e dalle relative sponde per una fascia di ml. 150 ciascuna.

In tali zone valgono le norme di cui alla legge 431/85.

#### **Art. 26 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI**

##### **CORTILE**

Area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata in parte da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta o recinzioni.

##### **LASTRICO SOLARE (SOLARIUM)**

E' la copertura di volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

##### **CHIOSTRINA (CAVEDIO)**

E' l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

##### **PORTICO**

E' la parte di edificio a livello del piano terra, aperto almeno su due lati, con copertura sorretta da colonne o pilastri, con funzione decorativa, di riparo, di passaggio.

##### **PORTICATO (PASSAGGI COPERTI, O GALLERIE)**

E' un portico allungato ed ampio, oppure un insieme di portici.

##### **LOGGIA**

E' un balcone aperto da un solo lato, parzialmente o totalmente incassato sulla fronte del fabbricato.

**BALCONE**

E' una struttura piana, a sbalzo, sporgente dal fronte del fabbricato.

**VOLUME TECNICO**

Sono torri di scale e di ascensori, sottotetti, non praticabili, camini, etc., che si sviluppano o siano ricavati oltre l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile.

**Art. 27 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI**

**COSTRUZIONI A CONFINE O IN ADERENZA**

E' ammessa, nel rispetto di tutte le altre norme precedenti, l'edificazione in aderenza o in appoggio, e quindi a distanza zero da confine, nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, relativo ad un volume edilizio.

**CONFINI DI ZONA**

I confini di zona vanno considerati come confini di proprietà, fatta eccezione per le zone E2, E3.

Non è ammessa alcuna compensazione di tipologie e volumi per lotti ricadenti in zone a diversa destinazione, fatta eccezione per le zone E2, E3.

**RIPORTI DI TERRA**

Non sono ammessi riporti di terreno a quote maggiori di + 0.50 ml. rispetto alla quota zero (quota campagna); soltanto in casi di rilevante impegno progettuale, architettonico ed urbanistico, sono ammesse quote maggiori.

Oltre agli elaborati richiesti dal Regolamento Edilizio, sono obbligatori, in questo caso, prospetti sezioni estesi ai fabbricati contermini.

Riporti di terra, non sono comunque ammessi nelle zone E.

#### **Art. 28 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore delle presenti N.T.A., le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

#### **Art. 29 - VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI N.T.A.**

L'entrata in vigore delle presenti N.T.A. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo e la concessione decadono per la parte non realizzata.

#### **Art. 30 - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE**

Le presenti N.T.A. entrano in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

#### **Art. 31 - POTERI DI DEROGA**

Il Responsabile del procedimento previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85, Permesso di Costruire in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e nel rispetto della destinazione di zona, entro i limiti predeterminati delle N.T.A. e degli standard urbanistici, rapportati al volume autorizzato quando voglia favorire la realizzazione, l'ampliamento e/o la ristrutturazione di edifici pubblici

o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti dei parametri urbanistici vigenti.

Le deroghe quando riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme di Attuazione sono fissate con le modalità di cui all'art. 80 della L.R. 61/85 e nei seguenti limiti:

- a.** la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 15% (quindi per cento) nei valori massimi;
- b.** la superficie coperta può essere aumentata del 15% (quindici per cento) nei valori massimi;
- c.** l'altezza massima degli edifici può essere aumentata del 30% (trenta per cento);
- d.** può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze ed altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

**I poteri di deroga non riguardano:** le destinazioni di zona, l'obbligo di formare strumenti urbanistici attuativi.

Il Responsabile del Procedimento può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici solo per:

- a.** documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico, nei limiti della L.R. 30.7.1996, n. 21;
- b.** il recupero di gravi condizioni di degrado.

Limitatamente agli edifici di valore culturale individuati nelle tavole di P.R.G. il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio.

## **Art. 32 - NORME ABROGATE**

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate, contrarie od incompatibili con le presenti norme.

**AREE A PROGETTAZIONE UNITARIA E UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

**ALLEGATO ALL'ARTICOLO 22 N.T.A.**

**T A B E L L A   D I   E D I F I C A B I L I T A'**

**LEGENDA**

A = RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A

B = RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B

C = RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

D = DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

E = DEMOLIZIONE

F = NUOVA COSTRUZIONE

ES = ESISTENTE

R = RESIDENZIALE\*

C = COMMERCIALE\*\*

\* La destinazione indicata è quella prevalente intendendosi con tale dicitura che sono ammesse destinazioni diverse purché sia riservata alla residenza il 60% della superficie lorda di calpestio.

\*\* La destinazione indicata è quella prevalente intendendosi con tale dicitura che sono ammesse destinazioni diverse purché sia riservata alla residenza il 40% della superficie lorda di calpestio.

## C A P O L U O G O

EDIFICIO	CATEGORIA DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA MQ	ALTEZZA MAX. MT	DESTINAZIONE D'USO
1	B	ES	ES	R
2	B	ES	ES	R
2A	C	ES	6.50	C
4	F	260.00	6.50	R
5	C	115.00	6.50	R
6	F	300.00	6.50	R
7	B	ES	ES	R
8	B	ES	ES	R
9	C	245.00	ES	R
10	C	170.00	ES	R
11/12	C	210.00	6.50	R
13	B	ES	ES	R
14	C	ES	ES	R
15a/15b	C	220.00	6.50	R
16	C	180.00	6.50	C
17	C	120.00	6.50	R
18	B	ES	ES	R
19	B	ES	6.50	C
19bis	B	ES	6.50	C

<b>EDIFICIO</b>	<b>CATEGORIA DI INTERVENTO</b>	<b>SUPERFICIE COPERTA MQ</b>	<b>ALTEZZA MAX. MT</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO</b>
20	B	ES	6.50	C
21	C	ES	ES	R
22	C	180.00	6.50	R
23	C	190.00	6.50	R
24	AREA A VERDE PRIVATO			
25	AREA DEGRADATA SOGGETTA A P.P. O P.R.			
26	AREA DEGRADATA SOGGETTA A P.P. O P.R.			
27	AREA DEGRADATA SOGGETTA A P.P. O P.R.			
28	C	200.00	6.50	R
29	AREA DEGRADATA SOGGETTA A P.P. O P.R.			
30	C	ES	ES	C
31	A	ES	ES	C
32	C	43.00	6.50	C
33	F	250.00	6.50	R
34	A	ES	ES	R
35	F	250.00	6.50	R
37	C	350.00	6.50	R
38	F	180.00	6.50	R
39	D	170.00	ES	R
40	C	200.00	ES	R



EDIFICIO	CATEGORIA DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA MQ	ALTEZZA MAX. MT	DESTINAZIONE D'USO
41	D*	ES	6.50	R
42	C	350.00	ES	R
43	C	240.00	ES	C
44	F	350.00	6.50	R
45	C	120.00	6.50	R
46	C	280.00	ES	R
47a	A	ES	ES	R
47b	C	ES	ES	R
48	E	ES	ES	R
49	C	410.00	6.50	R
50	C	ES	6.50	C
51a	B	ES	ES	C
51b	F	269.20	9.50	R
52	D	ES	ES	C
53	F	435.00	6.50	C
54	F	335.00	6.50	C
55a	E	ES	ES	R
*55b	D	-----	----	-
56a	B	ES	ES	C
**56b	C	ES	ES	C

\* LA RICOSTRUZIONE DEVE AVVENIRE NELL'AMBITO PREORDINATO

\*\* AL PIANO TERRENO DOVRA' ESSERE REALIZZATO UN PORTICO PUBBLICO E/O DI USO PUBBLICO

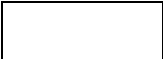
## ARZERCAVALLI

EDIFICIO	CATEGORIA DI INTERVENTO	SUPERFICIE COPERTA MQ	ALTEZZA MAX. MT	DESTINAZIONE D'USO
1	A	ES	ES	R
1A	F	270.00	6.50	R
2	B	ES	6.50	R
3	B	ES	ES	C
3A	F	120.00	6.50	C
4	B	ES	ES	R
5	A	ES	ES	R
6	B	ES	ES	R
7	B	ES	ES	R
8	B	ES	ES	R
9	AREA DEGRADATA SOGGETTA A P.P. O P.R.			
10A	A	ES	ES	R
10B	B	ES	ES	R
11	A	ES	ES	R
12	C	145.00	6.50	R
13	A	ES	ES	C
14A	F	270.00	6.50	C
14B	A	ES	ES	C
15	B	125.00	6.50	R
16	D*	ES	ES	R
17	F	150.00	6.50	C
18	A	ES	ES	C
19	F	240.00	6.50	C
20	A	ES	ES	C
21	B	150.00	6.50	R

\* LA RICOSTRUZIONE DEVE AVVENIRE NELL'AMBITO PREORDINATO

## ALLEGATO: ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO

### LEGENDA

 A) AREE PER L'ISTRUZIONE

- 1 - asilo nido
- 2 - scuola materna
- 3 - scuola elementare
- 4 - scuola dell'obbligo
- 5 - scuola superiore o specializzata
- 7 -
- 8 -

 B) AREE PER ATTREZZATURE  
DI INTERESSE COMUNE

#### ISTRUZIONI RELIGIOSE

- 9 - chiese
- 10 - centri religiosi
- 11 - conventi
- 12 -
- 13 -

#### ISTRUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE

- 14 - museo
- 15 - biblioteca
- 16 - centro culturale
- 17 - centro sociale
- 18 - sale riunioni, mostre etc.
- 19 -
- 20 -

#### ISTRUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ETC.

- 21 - cinema
- 22 - teatro
- 23 - sala manifestazioni
- 24 - sala da ballo
- 25 -
- 26 -

#### ISTRUZIONI ASSISTENZIALI

- 27 - case per anziani
- 28 -
- 29 -

#### ISTRUZIONI SANITARIE

- 30 - farmacia
- 31 - servizio sanitario di quartiere
- 32 - centro sanitario poliambulatoriale
- 33 - casa di cura
- 34 - ospedale

#### SERVIZI AMMINISTRATIVI

- 37 - municipio
- 38 - delegazione comunale
- 39 - uffici pubblici in genere
- 40 - banche, borse, sportelli banca
- 41 -
- 42 -

#### SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA

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

#### SERVIZIO TELECOMUNICAZIONI

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

#### SERVIZI COMMERCIALI

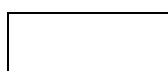
- 58 - centro vendita o supermarket
- 59 - mercato
- 60 - esposizioni e fiere
- 61 -
- 62 -

#### SERVIZI TECNOLOGICI

- 63 - impianti idrici
- 64 - impianti gas
- 65 - impianti enel
- 66 - mattatoi
- 67 - impianti depurazione
- 68 - impianti incenerimento
- 69 - impianti trattamento rifiuti
- 70 - pubbliche discariche
- 71 -
- 72 -

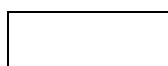
ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

- 73 - stazione ferroviaria
- 74 - stazione autolinee extraurbane
- 75 - stazione rifornimento servizi
- 79 - aeroporto
- 80 -
- 81 -



C) AREE PER ATTREZZATURE A  
PARCO GIOCO E SPORT

- 82 - area gioco bambini
- 83 - giardino pubblico di quartiere
- 84 - impianti sportivi di base
- 85 - impianti sportivi agonistici
- 86 - parco urbano
- 87 - campi da golf
  
- 89 - piscine
- 90 - galoppatoi
- 91 - percorsi attrezzati
- 92 - parchi
- 93 - attività sportive e ricreative
- 94 -



D) AREE DI PARCHEGGIO

- 95 - area parcheggio
- 96 - autorimesse
- 97 - autosilos
- 98 -
- 99 -