

COMUNE DI

CASALE DI SCODOSIA

PROVINCIA DI PADOVA

P.R.G.

1998

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO COMUNALE:

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
U.T.C.:**

ADOTTATO:
DEL.CONS.COM. N° 55 DEL 14.12.1998

APPROVATO:
D.G.R.V. N. 2134 DEL 07.07.2000

PROGETTISTI:
Dott. ALFONSO BRUNO architetto
Dott. COSTANTINI MAURO urbanista
COLLABORATORE:
Dott. MAZZETTI ANTONIO naturalista

Approvazione e aggiornamenti degli elaborati di P.R.G.

Variante Generale al P.R.G. (art. 49 L.R. 61/85)

adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 55 del 14/12/1998;
controdeduzioni con delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 31/03/1999;
approvazione con delibera Giunta Regionale n° 2134 del 07/07/2000;
pubblicazione Bollettino Ufficiale Regione Veneto n° 69 del 01/08/2006 è entrato in vigore il giorno 16/08/2000;

Variante Parziale n° 1 al P.R.G. (art. 50 comma 9 L.R. 61/85): *per modifiche in ampliamento alla zonizzazione del P.R.G. vigente per individuazione di una zona PEEP e altri "ritocchi" alle zone residenziali e alle zone produttive.*

adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 52 del 07/12/2001;
controdeduzioni con delibera di Consiglio Comunale n° 04 del 15/02/2002;
parere favorevole con prescrizioni del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e BB.AA. datato 29/04/2002 n° 1616/47.01;
approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 28/06/2002;
entrata in vigore il 14/08/2002

Variante Parziale n° 2 al P.R.G. (art. 50 comma 4 lettere "h" – "l" L.R. 61/85): *per l'inserimento della normativa specifica per gli impianti di telefonia mobile e l'ampliamento di una zona parcheggio esistente in prossimità del cimitero.*

adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 07/12/2001;
approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° 03 del 15/02/2002;
trasmissione integrale della Variante n° 2 alla Direzione Urbanistica e BB.AA. della Regione Veneto con nota del 16/02/2002 prot. n° 1465;
entrata in vigore il 20/03/2002

Variante Parziale n° 3 al P.R.G. (art. 50 comma 3 L.R. 61/85): *per l'ampliamento dell'area P.I.P. ed il ridisegno delle aree a standard della medesima zona.*

adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 02 del 15/02/2002;
approvazione con delibera Giunta Regionale n° 374 del 14/02/2003;
pubblicazione Bollettino Ufficiale Regione Veneto n° 29 del 18/03/2003 è entrato in vigore il giorno 03/04/2003;

Variante Parziale n° 4 al P.R.G. (art. 50 comma 3 L.R. 61/85): *per modifiche alle N.T.A. del vigente P.R.G. per normare le attività ammissibili in zona "D".*

adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 47 del 30/11/2002;
approvazione con delibera Giunta Regionale n° 3229 del 23/10/2003;

Variante Parziale n° 5 al P.R.G. (art. 50 comma 3 L.R. 61/85): *per l'individuazione di un'area per impianti tecnologici (impianti di trasformazione)*
 adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 27/06/2003;
 approvazione con delibera Giunta Regionale n° 3121 del 18/10/2005;
 pubblicazione Bollettino Ufficiale Regione Veneto n° 105 del 08/11/2005 è entrato in vigore il giorno 23/11/2005;

Variante Parziale n° 6 al P.R.G. (art 50 comma 3 L.R. 61/85): *per l'aggiornamento della zonizzazione agricola.*
 adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 12 del 27/06/2003;
 controdeduzioni con delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 30/09/2003;
 approvazione con proposte di modifica con delibera Giunta Regionale n° 3122 del 18/10/2005;
 pubblicazione Bollettino Ufficiale Regione Veneto n° 105 del 08/11/2005 è entrato in vigore il giorno 23/11/2005;
 controdeduzioni alla proposta di modifica (D.G.R.V. n° 3122/2005) con delibera di Consiglio Comunale n° 01 del 30/01/2006;
 Approvazione definitiva con Delibera della Giunta Regionale n.3970 del 16 dicembre 2008.

Variante Parziale n° 7 al Piano Regolatore Generale (art. 50 comma 3 L.R. 61/85): *per alcune modifiche alle zone residenziali nonché alle NTA e RE ed ampliamento zone "F".*
 adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 22/10/2004;
 controdeduzioni con delibera di Consiglio Comunale n° 09 del 10/06/2005;
 approvazione con delibera Giunta Regionale n° 1065 del 06/05/2008;
 pubblicazione Bollettino Ufficiale Regione Veneto n° 44 del 27/05/2008 è entrato in vigore il giorno 13/06/2008

Variante n° 8 al Piano Regolatore Generale (art. 50 comma 4 L.R. 61/85): *per modifiche al Regolamento edilizio.*
 adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 21/04/2009;
 Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 16/07/2009;
 è entrata in vigore il giorno 15/08/2008

Variante n° 9 al Piano Regolatore Generale (art. 50 comma 4 L.R. 61/85) : *modifica NTA introduzione art. 9bis – disposizioni per l'installazione di impianti fotovoltaici".*
 adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 22/09/2010;
 approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° 03 del 07/04/2011;
 è entrato in vigore il giorno 06/05/2011

Variante Parziale n° 10 al Piano Regolatore Generale (art. 50 comma 4 L.R. 61/85) : *misure preventive e protettive per manutenzioni in quota.*
 adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 04 del 07/04/2011;
 approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 20/07/2011;
 è entrata in vigore il giorno 21/08/2011

Variante Parziale n° 11 al Piano Regolatore Generale (art. 50 comma 4 L.R. 61/85) :*per modifiche alle NTA.*

adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 02/08/2012;
approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 28/11/2012;
è entrata in vigore il giorno 13/01/2013

Variante Parziale n° 12 al Piano Regolatore Generale (art. 50 comma 4 L.R. 61/85) :*per modifica alla zonizzazione connessa all'ampliamento del cimitero e alla rideterminazione della fascia di rispetto.*

adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 05 del 25/03/2013;
approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 24/09/2013;
è entrata in vigore il giorno 10/11/2013

Variante Puntuale n° 13 al Piano Regolatore Generale (art. 7 comma 2 L.R. 4/2015) :*per stralcio di aree edificabili e loro riclassificazione con destinazione d'uso priva di potenzialità edificatoria.*

adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 43 del 23/12/2015;
approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 25/10/2016;
è entrata in vigore il giorno 10/12/2016.

Variante Puntuale n° 14 al Piano Regolatore Generale (art. 7 comma 2 L.R. 4/2015) :*per stralcio di aree edificabili e loro riclassificazione con destinazione d'uso priva di potenzialità edificatoria.*

adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 27/03/2018;
approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 27/06/2018;
è entrata in vigore il giorno 19/08/2018.

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio Comunale, riguarda 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.) del Piano Regolatore Generale (d'ora in poi P.R.G.) sono intese a disciplinare, in tutto il territorio Comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e integrano perciò le indicazioni del P.R.G.

Articolo 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 e le successive modifiche ed integrazioni, la Legge Regionale del 3 Maggio 1980 n. 80, la Legge Regionale del 5 Marzo 1985 n. 24 e la Legge Regionale del 3 settembre 1993 n. 47.

Articolo 3 - ELABORATI DI P.R.G.

Le presenti Norme fanno parte integrante, come elaborato "E" della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Casale di Scodosia (PD) che risulta così composto:

A) Tavole tematiche

B) Indagine geologica

C) Indagine agronomica

D) Elaborati di progetto di cui:

tav. 13.1.1 - tav. 13.1.2 - zonizzazione 1:5000 intero territorio comunale

tav. 13.2 - reti tecnologiche 1:5000

tav. 13.3.1 - progetto 1:2000 Repertorio normativo – schede interventi codificati

tav. 13.3.2 - progetto 1:2000 Repertorio normativo – schede interventi codificati

tav. 13.3.3 - progetto 1:2000 Repertorio normativo – schede interventi codificati

tav. 13.3.4 - progetto 1:2000 Repertorio normativo – schede interventi codificati

tav. 13.3.5 - progetto 1:2000 Repertorio normativo – schede interventi codificati

tav. 13.3.6 - progetto 1:2000 Repertorio normativo – schede interventi codificati

tav. 13.3.7 - progetto 1:2000 Repertorio normativo – schede interventi codificati

tav. 13.3.8 - progetto 1:2000 Repertorio normativo – schede interventi codificati

tav. 13.4.1.1 - progetto 1:1000 del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione

tav. 13.4.1.2 - progetto 1:1000 del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione

tav. 13.4.1.3 - progetto 1:1000 del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione

tav. 13.4.1.4 - progetto 1:1000 del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione

tav. 13.4.1.5 - progetto 1:1000 del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione

tav. 13.4.2.1- progetto 1:1000 del centro storico, generalità degli interventi Repertorio normativo interventi codificati – schede B centro storico

tav. 13.4.2.2- progetto 1:1000 del centro storico, generalità degli interventi Repertorio normativo interventi codificati – schede B centro storico

tav. 13.4.2.3- progetto 1:1000 del centro storico, generalità degli interventi Repertorio normativo

interventi codificati – schede B centro storico

tav. 13.4.2.4- progetto 1:1000 del centro storico, generalità degli interventi Repertorio normativo
interventi codificati – schede B centro storico

tav. 13.4.2.5- progetto 1:1000 del centro storico, generalità degli interventi Repertorio normativo
interventi codificati – schede B centro storico

tav. 14. - verifica del dimensionamento

E) Norme Tecniche d'Attuazione

F) Regolamento Edilizio

G) Relazione Tecnica

Articolo 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

a) Intervento edilizio diretto; intervento diretto preceduto da approvazione di progetto unitario

b) Intervento urbanistico obbligatorio:

il Piano Particolareggiato (P.P.)

il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

il Piano di Recupero (P.d.R.)

il Piano di Lottizzazione (P.d.L.)

il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

Articolo 5 - MODI DI INTERVENTO

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al precedente art. 4, è così precisata:

a) intervento diretto: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dal P.R.G., e' concessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dalla vigente normativa previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.

Con la concessione edificatoria di cui al primo comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, sentito il parere della Commissione Edilizia, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico ambientale di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 01/06/1939, n. 1089.

b) strumento urbanistico attuativo obbligatorio: gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo, 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.

Il ricorso allo strumento attuativo si rende necessario negli ambiti specificamente ad esso assoggettati dal PRG; può avvenire su iniziativa pubblica o di privati, anche in ambiti non assoggettati qualora gli interventi previsti di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione comportino la necessità di un ridisegno complessivo dell'area interessata e delle relative opere di urbanizzazione, e comunque nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente e specificamente prevista dal PRG. Le unità minime di intervento in cui gli strumenti attuativi potranno articolarsi dovranno comunque sostanzialmente essere funzionali e sufficienti a garantire un intervento organicamente completo e coerente all'ipotesi generale di disegno urbano che dovrà essere verificato anche attraverso la redazione di uno studio di Piano Guida relativo al massimo ambito di riferimento.

Il Piano Regolatore Generale contiene indicazioni grafiche relative allo schema viario, all'organizzazione degli spazi pubblici e alle tipologie relative all'assetto delle aree da urbanizzare, il cui carattere va assunto come guida per la progettazione attuativa. In sede attuativa tali indicazioni

andranno verificate e le eventuali varianti dovranno risultare (a discrezione dell'Amministrazione Comunale) come migliorative dello schema proposto, anche in termini di operatività delle stesse, salvo diversa prescrizione del repertorio normativo e fermo restando le quantità minime e massime previste.

b1) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui alle disposizioni degli artt. 12 e 52 della L.R. 61/85.

b2) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alle disposizioni degli artt. 13 e 52 della L.R. 61/85, nonché quanto disposto dalla Legge 167/62.

b3) Piano per insediamenti Produttivi (P.I.P) il PRG stabilisce le zone nelle quali obbligatoria l'adozione del P.I.P. che potrà comunque essere realizzato all'interno delle ZTO "D" qualora ne sia ravvisata l'opportunità .

E' fatta salva la possibilità da parte del Comune di individuare ambiti minimi di intervento ai sensi della L.R. 61/85.

E' comunque possibile l'attuazione degli strumenti attuativi a mezzo di stralci funzionali.

L'attuazione del Piano dovrà, salvo casi di particolare interesse pubblico, essere convenzionata con i privati proprietari od aventi titolo.

b4) Piano di Recupero: redatto in conformità a quanto previsto dall'art.15 della LR 61/85 lo strumento per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della L.457/78.

Il PRG individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) dove tale strumento si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico.

In sede di redazione del PdR, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento.

In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di PRG, in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. La modifica del grado di protezione può essere di un solo grado di differenza e può essere applicata una sola volta.

Gli standards minimi (mq 3,5/abitante di parcheggio, mq 5/abitante di verde pubblico) potranno essere eventualmente monetizzati, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, secondo le modalità previste in apposita deliberazione da parte dell'Amministrazione stessa.

b5) Piano di lottizzazione: il Piano di Lottizzazione sviluppa le quantità' globali (o percentuali qualora si operi per stralci funzionali dell'ambito considerato dal P.R.G.) e le varie indicazioni contenute nel PRG, indicando le soluzioni progettuali per le parti da convenzionare. Sviluppa altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.) con la possibilità di apportare variazioni ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi sia degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa.

La viabilità e le altre aree di urbanizzazione convenzionabili o scomputabili dagli oneri dovranno riguardare le sole opere di interesse pubblico; le altre, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

b6) Piani di lottizzazione d'ufficio: secondo quanto previsto all'art. 61 della L.R. 61/85, in caso di inadempienza dei privati, e' ammessa la lottizzazione d'ufficio.

c) Progettazione unitaria (U): il PRG definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.

Il progetto unitario sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per gli interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola concessione edilizia relativa avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate.

La progettazione unitaria si rende indispensabile, nelle aree in cui è prescritta, per tutte le opere che riguardino la modifica prospettica, dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni.

Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte dovranno essere preventivamente convenzionate.

Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di PRG, non obbligatorio per:

- tutte le opere soggette ad autorizzazione edilizia;
- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;
- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

E' facoltà del Sindaco, su parere della C.C.E., richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PRG qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.

d) Piano Guida: è lo strumento di coordinamento per interventi attuativi per stralci funzionali, ovvero qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità, l'intervento attuativo può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà comunque essere condotto uno studio, con produzione di elaborati grafici di cui al piano di lottizzazione o al piano di recupero, che verifichi la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area, dovranno essere previste e verificate tutte le quantità minime a servizi, nonché le eventuali ulteriori prescrizioni in modo proporzionale per ciascun ambito che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale. Il Piano guida, per gli ambiti esterni allo stralcio specifico previsto, non può prevedere modifiche alle indicazioni grafiche, per servizi e tipologiche indicate negli elaborati del PRG. Il Piano Guida è recepito dall'Amministrazione Comunale e approvato dal Consiglio Comunale con le procedure previste per gli strumenti urbanistici attuativi, con individuazione d'ambito dello stralcio funzionale.

Articolo 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

ZONE A

ZONE B

ZONE C1

ZONE C SPECIALI

ZONE C2

ZONE D 1 DI COMPLETAMENTO
 ZONE D 2 DI ESPANSIONE
 ZONE E1
 ZONE E1 AMBIENTALE
 ZONE E2
 ZONE E3
 ZONE F
 ZONE DI RISPETTO E TUTELA

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

- 1) Modi di intervento
- 2) Destinazioni d'uso
- 3) Parametri edificatori
- 4) Carattere 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 ogni singolo edificio o complesso di edifici.

Articolo 7 - DESTINAZIONI D'USO

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

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.

I cambi di destinazioni d'uso in zone servite da viabilità insufficiente in relazione alla nuova destinazione d'uso, sono ammessi solo a seguito di adeguamento della rete viaria.

I suddetti cambi di destinazioni d'uso in zone servite da standards insufficienti, sono ammessi solo a seguito di adeguamento della rete viaria, se in zone non servite da viabilità sufficiente alla nuova destinazione d'uso, di adeguamento della dotazione di parcheggi, se la nuova destinazione d'uso richiede una dotazione di legge o equiparabile maggiore di quella esistente, nonché di eventuali ulteriori infrastrutture di servizio, se ritenute necessarie per la nuova destinazione d'uso

a) Zone residenziali (ZTO A, B, C1, C2, C speciali)

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre 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 fino ad un massimo di 350 mq di superficie utile, salvo diverse prescrizioni specifiche del PRG;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri.

Nelle zone residenziali, in considerazione che la viabilità, così come pure i parcheggi non risultano sempre adeguati e idonei a supportare aumento del traffico senza arrecare disagio alla residenza, non possono essere ammesse nuove ATTIVITÀ COLLETTIVE, IMPIANTI ED ATTREZZATURE RICREATIVE di iniziativa pubblica o privata.

Tali attività dovranno essere insediate, secondo quanto disposto dal successivo art.18, nelle zone "F – Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale".

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, ospedali, macelli
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici (tranne che nelle zone C speciali);
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco e su parere della Commissione Edilizia Comunale, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.

b) Zone Produttive D

- le attività artigianali, industriali e commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, con esclusione delle grandi strutture di vendita come definite dalla specifica normativa regionale vigente;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche; stazioni di servizio;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto come definito al successivo art.14.

Nelle zone produttive, in considerazione che la viabilità, così come pure i parcheggi non risultano sempre adeguati e idonei a supportare aumento del traffico senza arrecare disagio alla residenza, non possono essere ammesse nuove ATTIVITÀ COLLETTIVE, IMPIANTI ED ATTREZZATURE RICREATIVE di iniziativa pubblica o privata.

Tali attività dovranno essere insediate, secondo quanto disposto dal successivo art.18, nelle zone “F – Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale”.

b1) Zone Produttive D3 commerciali terziarie

- Attività commerciali di vicinato o media struttura di vendita, magazzini o depositi anche per commercio all'ingrosso, le attività direzionali di servizio;
- laboratori artigiani i cui impianti non producano rumori od odori molesti;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio agli insediamenti, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche, stazioni di servizio;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto come definito al successivo art.14.

Nelle zone produttive D, in conseguenza della vicinanza al tessuto insediativo residenziale, sono escluse dalle destinazioni ammesse le attività che possono risultare invasive per la produzione di odori e polveri moleste o inquinanti, in particolare:

- attività di conciarie in genere;
- inceneritori;
- impianti di compostaggio;
- liofilizzazione, produzione e trattamento di farine animali;
- produzione e depositi di rifiuti tossico nocivi, non connessi ad attività produttive ammesse dal P.R.G.;

impianti e laboratori nucleari.

c) Zone agricole E

- gli edifici strettamente funzionali alla conduzione del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre,

impianti, ecc.);

- le strutture per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti;
- le attività ricreative e ricettive agrituristiche
- la residenza.

d) Zone di rispetto

- La residenza e le destinazioni ammesse nelle prevalenti Z.T.O. limitrofe;
- nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall'applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di PRG, sono ammessi nuovi insediamenti per servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, nel rispetto delle disposizioni del DL 11 febbraio 1998 n. 32;

e) per le installazioni delle stazioni radiobase per telefonia mobile è fatto divieto di insediamento nelle zone territoriali omogenee "A", nelle aree a verde privato poste a tutela dei beni storici ed ambientali (edifici isolati con grado di protezione), nelle zone di protezione EI ambientali e di ambito paesaggistico significativo, come individuate nel P.R.G., in conseguenza dei valori storici, artistici, ambientali e paesaggistici intrinseci che esse esprimono e che il P.R.G. riconosce; sono definite come aree maggiormente idonee all'installazione degli impianti le zone a standard pubblico secondario ricadenti all'interno delle zone omogenee di tipo "D", e fra queste quelle appositamente individuate con specifica indicazione "zone F – impianti ed attrezzature di interesse comune – n. 71".

Articolo 8 - ZONA "A", CENTRO STORICO.

Il territorio comunale presenta tre aree omogenee in località di Altaura e nel capoluogo, perimetrata alle tav.13.4.1, 13.4.2 che per il livello di storicizzazione del tessuto insediativo sono definite come ZTO "A" e possiedono le caratteristiche per essere considerate un bene ambientale e architettonico di cui agli artt. 28 e 29 della L.R.61/85 e secondo la L.R n.80 del 31 maggio 1980.

In tali zone gli interventi edilizi dovranno tendere a valorizzare gli elementi storico-architettonici e ambientali presenti, eventualmente anche attraverso sistematiche operazioni di riordino, recupero e ripulitura, mentre l'inserimento di nuovi elementi, dove ammesso, dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche del centro storico, delle funzioni urbane ad esso connesse e del suo stratificato tessuto connettivo con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi rimasti ineditati e alla loro riqualificazione ambientale tramite il recupero o la riproposizione di corti, giardini, broli e orti.

Il P.R.G. esplicita gli interventi ammissibili e le modalità di intervento mediante le seguenti norme di attuazione e le indicazioni grafiche relative a sedimi, allineamenti, altezze tipologie e sistemazioni esterne riportate alle tavole 13.4.1 e 13.4.2, e nelle schede degli interventi codificati per il centro storico del repertorio normativo.

Articolo 9 - AREE OMOGENEE DI INTERVENTO E SUB-AREE RELATIVE

Nel Centro Storico e per gli altri ambiti oggetto di particolare tutela individuati nelle tavole di PRG sono individuati 4 tipi di aree omogenee di intervento:

- area della tutela
- area del restauro
- area della ristrutturazione edilizia
- area della ristrutturazione urbanistica

Appartengono all'area della tutela tutte le porzioni del Centro Storico che all'atto dell'adozione del PRG risultano vincolate secondo la vigente legislazione nazionale. In particolare ciò riguarda i beni storico ambientali per cui è già esistente il decreto di vincolo, e quelli che, in quanto di proprietà pubblica e di edificazione non recente e intrinseche qualità architettoniche, risultano beni di primario interesse storico, artistico e paesaggistico.

L'area della tutela è identificata nelle tavole di progetto come sub-area con grado di protezione 1.

Appartengono all'area del restauro quelle porzioni del centro storico su cui insistono fabbricati ed aree libere caratterizzati da elevata qualità tanto dal punto di vista architettonico che da quello ambientale.

All'interno dell'area del restauro sono individuate due sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 2, restauro filologico, con presenza di fabbricati e terreni che, seppure non vincolati, presentano elementi tali da conferire un elevato grado di dignità architettonica;
- sub-area con grado di protezione 3, restauro propositivo, presenza di edifici e aree che, in presenza di manufatti di rilevanza architettonica anche se parzialmente compromessi da interventi in contrasto con la loro fisionomia, o in precario stato di conservazione, s'inseriscono nel tessuto urbano con elevata qualità anche dal punto di vista ambientale.

Appartengono all'area della ristrutturazione edilizia quelle porzioni del centro storico in cui i fabbricati, le aree libere, le infrastrutture presenti costituiscono il "tessuto connettivo" del centro storico, indipendentemente dal fatto che i singoli elementi si caratterizzino con una maggiore o minore coerenza con l'ambiente circostante, o che, per successive trasformazioni, abbiano perso i loro caratteri originali.

All'interno dell'area della ristrutturazione edilizia sono individuate tre sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 4, ristrutturazione parziale, presenza di fabbricati e aree che non contrastano con le caratteristiche ambientali del centro storico;
- sub-area con grado di protezione 5, ristrutturazione migliorativa, presenza di fabbricati che hanno in parte perso le loro caratteristiche originali, presentano un tessuto disordinato e non sufficientemente omogeneo alle caratteristiche del centro storico;
- sub-area con grado di protezione 6, ristrutturazione totale, presenza di fabbricati o aree che per interventi recenti hanno perso del tutto una fisionomia coerente a quella del centro storico e si presentano in contrasto con il suo tessuto ambientale;

Appartengono all'area della ristrutturazione urbanistica gli edifici, i ruderi, che per fisionomia, destinazioni d'uso e organizzazione funzionale contrastano in modo strutturale con il tessuto storico e ne ostacolano il recupero.

All'interno dell'area della ristrutturazione urbanistica sono individuate due sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 7, ristrutturazione urbanistica, presenza di manufatti in totale contrasto con la situazione ambientale e funzionale del centro storico che necessitano di una complessa operazione di riplasmazione;
- sub-area con grado di protezione 8, demolizione; edifici, ruderi, che, in totale contrasto con il tessuto ambientale e funzionale, risultano da demolire.

9.1 CELLULE EDILIZIE

Il Centro Storico è suddiviso in cellule edilizie, esse costituiscono l'unità minima di riferimento per la progettazione degli interventi. Sono individuate in base ad elementi morfologici, catastali, funzionali e percettivi, possono comprendere edifici anche fra loro autonomi e con gradi di protezione diversi, ma funzionalmente connessi, e le porzioni inedificate ad essi relative.

All'interno di ciascuna cellula edilizia, qualora sia prevista dalle presenti norme e dalle tavole progettuali di PRG l'opportunità di operare per singole concessioni dirette modificando le sagome degli edifici esistenti e sia giustificata la necessità di limitare l'intervento ad una porzione funzionale di essa, si potrà operare in tal senso, ma dovrà comunque essere verificata la coerenza delle previsioni attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

La limitazione del PdR ad una o più porzioni funzionali della cellula edilizia, potrà avvenire in conseguenza della dimostrata impossibilità a procedere diversamente per motivi di frazionamento

della proprietà. Dovrà comunque essere garantita un'unità minima di progettazione in grado di porsi come formalmente e funzionalmente completa.

Per i medesimi motivi, in sede di PdR, potrà essere modificato parzialmente il perimetro delle cellule edilizie, mentre la modifica del grado di protezione prescritto potrà avvenire esclusivamente in seguito ad un'approfondita analisi storico-architettonica dello stato di fatto sulla base delle categorie di lettura esplicitate nelle presenti norme.

9.2 GRADI DI PROTEZIONE E TIPI DI INTERVENTO

MANUTENZIONE ORDINARIA: ovvero le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e adeguarli alla normativa vigente, essa è sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: tutti gli interventi necessari ad assicurare la stabilità della struttura dei fabbricati, la sostituzione delle travi, il rinnovamento totale o parziale dei tetti, dei solai, delle scale, dei muri di sostegno e di cinta, il miglioramento igienico e funzionale degli edifici con scopo esclusivo di realizzare impianti igienico sanitari, ascensori, montacarichi, scale e rampe, impianti termici. Non possono altre essere modificati i volumi, la destinazione d'uso, la superficie e il numero delle unità immobiliari, la forometria delle facciate, la pendenza delle coperture, mentre i materiali sostituiti dovranno presentarsi con caratteristiche simili ai precedenti. La Straordinaria manutenzione sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia tranne che per l'area della ristrutturazione urbanistica con grado di protezione 8.

AREA DELLA TUTELA

GRADO DI PROTEZIONE 1 - tutela e vincolo –

è finalizzato alla conservazione dei fabbricati nella loro inscindibile unità formale e strutturale, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni degradanti, il tutto da progettarsi nel più scrupoloso rispetto del paesaggio e dell'ambiente. E' consentito operare eventuali adattamenti dei fabbricati anche per ottenere nuove destinazioni d'uso che siano compatibili con le caratteristiche del manufatto e quelle urbanistiche, storiche e ambientali del centro storico.

Sono ammessi: ripristino, sostituzione di intonaci, rivestimenti ed infissi esterni e di manti di copertura, anche con l'impiego di materiali e forme moderne purché in armonia con l'antico, mantenendo comunque gli elementi di pregio eventualmente presenti; rifacimento di parti degradate; rifacimento e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà formale; interventi sui tramezzi in termini di rifacimento e valorizzazione degli ambienti interni; rifacimento delle finiture interne con materiali tradizionali e non in contrasto con le caratteristiche storiche dell'edificio; realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari; installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti senza alterazione dell'impianto statico e distributivo del fabbricato.

AREA DEL RESTAURO

GRADO DI PROTEZIONE 2 - restauro filologico –

si configura come una attenta operazione di rilievo, analisi e progetto volta a valorizzare i caratteri architettonici, decorativi e ambientali originari del fabbricato, con lo scopo del rigoroso restauro statico ed il recupero architettonico del fabbricato, sia circa l'aspetto esteriore che circa l'impianto strutturale storico-tipologico, provvedendo ad eliminare le successive aggiunte deturpanti e le superfetazioni recenti, ripristinando gli elementi degradati utilizzando materiali analoghi a quelli originari e comunque tradizionali, senza modifiche volumetriche tranne quelle per l'eliminazione delle superfetazioni e per il completamento delle parti incompiute.

GRADO DI PROTEZIONE 3 - restauro propositivo -

ovvero tutte le operazioni finalizzate alla conservazione del paesaggio urbano e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate a gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, muri di recinzione, passaggi ecc.

In particolare si prevede:

- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere.
- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrate a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;
- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;
- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

GRADO DI PROTEZIONE 4 - ristrutturazione parziale -

interventi finalizzati al risanamento edilizio ed alla riabilitazione dei fabbricati che, anche se privi di particolari caratteristiche architettoniche, risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico. La ristrutturazione parziale volta a mantenere, consolidare e valorizzare i non molti elementi architettonici e funzionali presenti a più diretto contatto con l'esterno (androni, balconi, tetti, terrazze, spazi cortilizi anche interni, mure di cinta, alberature) e a migliorare lo standard abitativo dal punto di vista funzionale ed igienico edilizio modificando anche l'impianto distributivo interno.

Nelle aree soggette alla ristrutturazione parziale consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico progetto che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini.

Sono ammessi direttamente i cambi di destinazione d'uso compatibili con le caratteristiche della zona richiamate all'art. 7, le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi direttamente: le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie utile fino al massimo del 25% dell'esistente, tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, alla L.13/89, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di PdR, con motivata richiesta di cambio del grado di protezione, fermo restando le quantità volumetriche prescritte dal presente articolo e comunque nella più attenta valorizzazione delle caratteristiche del centro storico.

GRADO DI PROTEZIONE 5 - ristrutturazione migliorativa -

interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al centro storico. Tali fabbricati, generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria manutenzione e modifiche interne. Qualora richiesto, previo approvazione di un progetto unitario per l'intera cellula, possibile condurre un intervento di riqualificazione anche oltre i termini previsti per la ristrutturazione parziale, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze (secondo le modalità e quantità indicate per la ristrutturazione parziale), nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne e l'eventuale inserimento di porticati di uso pubblico lungo la via principale, il rapporto con le caratteristiche ambientali del centro storico.

GRADO DI PROTEZIONE 6 - ristrutturazione totale -

interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale del centro storico e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di Progetto Unitario, secondo le modalità e quantità previste per le altre sub-aree appartenenti all'area della ristrutturazione edilizia, mentre direttamente sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le modifiche interne di cui all'art.26 della Legge 47/85.

AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

GRADO DI PROTEZIONE 7 - ristrutturazione urbanistica -

interventi finalizzati al recupero complessivo di parti del centro storico interessate da fabbricati che risultano sotto utilizzati rispetto alla prevalente istanza residenziale del centro storico, o interessati da attività produttive che potrebbero essere ricollocate in aree attrezzate e meglio servite. Previo approvazione di S.U.A. , la ristrutturazione urbanistica avverrà nelle quantità e modalità di cui alle tavole di PRG ed alle schede per interventi codificati nel centro storico e alle norme per la ristrutturazione edilizia e sarà finalizzata al complessivo ridisegno dell'intera cellula, anche tramite la completa o parziale demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime dei fabbricati esistenti, secondo le indicazioni delle tavole progettuali di PRG, la ricostruzione dovrà avvenire secondo le caratteristiche architettoniche di cui alla "ristrutturazione totale".

Nell'area della ristrutturazione urbanistica sono ammesse direttamente solamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

GRADO DI PROTEZIONE 8 – demolizione -

non sono previsti interventi di riqualificazione in quanto gli edifici collocati in tale sub-area si collocano in contrasto con vincoli specifici di inedificabilità assoluta o in netto contrasto con qualsiasi ipotesi di riqualificazione del tessuto urbano.

E' ammessa direttamente la sola ordinaria manutenzione

9.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo precedente dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, oltre agli standards derivanti dalla redazione eventuale di S.U.A. pari a mq 5 di verde pubblico, e mq 3,5 di parcheggio pubblico, per abitante insediabile, e secondo quanto previsto dalla L.R.61/85 per le destinazioni d'uso non residenziali. Le superfici così individuate potranno essere cedute o utilizzate come private ad uso pubblico su conforme parere dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, o monetizzata qualora risulti impossibile il loro reperimento e comunque a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà comunque essere garantito uno spazio di parcheggio privato in ragione di 1 mq per ogni 10 mc per ogni nuova edificazione (intesa anche come demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma o del sedime) eventualmente anche ricavati in interrati o seminterrati.

Per le distanze da strade ed edifici valgono le norme di cui all'art. 23, in particolare ultimo comma, della L.R. 61/85, così come per le servitù di vista, salvo consenso trascritto e registrato delle parti interessate. L'obbligo della registrazione non si applica per gli interventi previsti in concessione diretta

I cortili, i verdi privati gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi intervento soggetto a concessione edilizia, dovrà avvenire secondo le modalità generali previste per il centro storico.

Per le aree soggette a S.U.A. obbligatorio l'ipotesi progettuale non potrà essere limitata a singole porzioni della cellula in oggetto, ma comprendere l'intera area perimetrata.

Le norme a carattere specifico contenute nelle prescrizioni urbanistiche – edilizie – tecniche – materiali delle schede per interventi codificati del centro storico prevalgono sulle norme di carattere generale.

9.4 SEDIMI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Nelle tavole di Piano sono indicati i sedimi, i volumi ed il numero di piani fuori terra per la realizzazione di nuove edificazioni nel centro storico.

Aumenti volumetrici oltre quanto prescritto dall'art. 9.2 sono ammessi solo in presenza di tali indicazioni grafiche le cui quantità sono precisate nelle tavole e schede progettuali di PRG per il centro storico. Gli interventi così ammessi dovranno avvenire secondo le indicazioni tipologiche di cui all'art. 9.2 per quanto riguarda la ristrutturazione totale (grado di protezione 6), salvo quanto prescritto per gli edifici esistenti. L'intervento di nuova edificazione dovrà in ogni caso essere preceduto da un Progetto Unitario e un attento studio planivolumetrico riguardante l'intera cellula interessata che verifichi e precisi le indicazioni di PRG; qualora siano interessate più cellule il Progetto Unitario dovrà comprenderle integralmente.

9.5 ZONE DI DEGRADO.

Le zone di degrado perimetrata dal PRG, anche se esterne al centro storico, sono soggette alle stesse modalità di intervento previste dal PRG per il centro storico, secondo quanto indicato per il grado di protezione 7.

<p>Art. 9 bis - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI</p>

Comma 1 - definizioni

Per quanto attiene le definizioni si rimanda a quanto contenuto dall'art. 2 comma 2 della Legge Regionale 22 gennaio 2010 n. 10

Comma 2 – impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati

In tutto il territorio Comunale, l'installazione di impianti solari – termici o fotovoltaici, di qualsiasi potenza, aderenti o integrati nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, di superficie non superiore a quella della copertura, è soggetta a comunicazione preventiva, fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modifiche ed integrazioni, nonché il rilascio della autorizzazione, ove prescritta, alla costruzione e all'esercizio della linea di connessione prevista dalla legge regionale 6 settembre 1991, n. 24 “Norme in materia di opere concernenti linee e impianti elettrici sino a 150.000 volt”.

Gli impianti fotovoltaici aderenti o integrati, semprechè non ubicati in aree naturali protette, non sono soggetti a valutazione d'impatto ambientale.

Comma 3 - ambiti di applicazione

Il presente articolato si applica agli impianti fotovoltaici non integrati e non aderenti realizzati nelle zone classificate idonee dallo strumento urbanistico vigente.

Sono esclusi dalle prescrizioni della presente Variante gli impianti solari termici e fotovoltaici la cui installazione è prevista su elementi di arredo urbano e viario, sulle superfici esterne degli involucri di fabbricati e strutture edilizie di qualsiasi funzione, a prescindere dalla potenza nominale.

Comma 4 - Aree non idonee all'installazione degli impianti fotovoltaici

nella scelta delle aree destinate alla realizzazione di impianti fotovoltaici devono comunque considerarsi non idonee:

- Le aree classificate ad alta, a media e a bassa pericolosità idraulica, ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Veneto.
- Le zone con segnalazione architettonica/archeologica e zone con vincolo architettonico/archeologico così come censiti dalla disciplina del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio. Per tali aree si dovrà considerare l'area di pertinenza compresi i corridoi di salvaguardia annessi.
- Le aree interessate da colture agrarie arboree pluriennali, ovvero da piante arboree pluriennali di pregio, all'atto della presentazione dell'istanza e nei due anni precedenti. A tal proposito, la non presenza di detta condizione dovrà essere attestata da una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato corredata dalla rappresentazione su ortofotocarta e rilievo fotografico delle colture agrarie.
- Le aree interessate da terreni che presentano delle caratteristiche intrinseche che ne determinano la loro vocazione viticola. A tal proposito, la non presenza di detta condizione dovrà essere attestata da una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato corredata dalla rappresentazione su ortofotocarta e rilievo fotografico delle colture agrarie.
- Le aree individuate dal P.R.G. come Z.T.O. “A” – Centro Storico;
- Le aree individuate dal P.R.G. come “E2 – ambiti di tutela del paesaggio agrario (art. 16.1 comma 2 delle N.T.A)”;
- Aree all'interno della specifica fascia di rispetto cimiteriale
- Aree all'interno della specifica fascia di rispetto stradaleacquedotto, depuratore, discarica, acque demaniali, opere arginali, ecc. Tali fasce sono di norma inedificabili, fatte salve le eventuali deroghe concesse dagli Enti competenti.

Comma 5 - Misure di salvaguardia e mitigazione a tutela della bio-diversità e del paesaggio rurale.

1. Considerate le caratteristiche del territorio e la necessità di tutelare il relativo paesaggio, nonché fatte salve le norme in materia di valutazione di impatto ambientale e di incidenza ambientale, la realizzazione di impianti di qualsiasi potenza nominale in aree tipizzate “E agricola” dal vigente P.R.G., si intende subordinata al rispetto ed all’attuazione delle seguenti misure di salvaguardia e mitigazione:

a) il limite massimo di copertura degli impianti non potrà essere superiore al 50% della superficie totale dell’area interessata dall’intervento, da calcolarsi secondo la proiezione ortogonale a terreno della superficie specchiante (superficie velica dei moduli fotovoltaici). La vegetazione insistente sul suolo dell’impianto deve essere decespugliata meccanicamente e, comunque, senza l’utilizzo di diserbanti.

b) la superficie interessata dall’intervento dovrà essere delimitata da schermi verdi con piante autoctone (alberature, siepi, ecc.), accompagnati da reti di recinzione poste ad almeno 20 cm di altezza del piano campagna esistente e rilevato ante intervento. La distanza minima dell’impianto, delle opere connesse e delle recinzioni dalla viabilità limitrofa deve rispettare, secondo la classe della stessa infrastruttura, quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e dal Relativo Regolamento di Attuazione (DLGS n. 285/1992 e s.m.i. e DPR n. 495/1992 e s.m.i.) Non sono consentite recinzioni in muratura nè murature a secco.

c) gli scavi, i movimenti di terra e le eventuali fondazioni non potranno essere realizzati ad una profondità maggiore 150 cm. dal livello del terreno;

d) dovrà essere garantita una percentuale di copertura/sigillatura del terreno non superiore al 5% dell’area medesima;

e) tra le varie “file” dei pannelli, dovrà essere mantenuta una distanza idonea ad attenuare i danni da surriscaldamento, al fine di mantenere una “vitalità” del terreno;

f) in ogni caso, sui suoli non alterati o non urbanizzati, non potranno realizzarsi pavimentazioni di alcun tipo, il terreno dovrà mantenere la sua attuale permeabilità, nel caso debbano essere realizzati nuovi tratti viari all’interno o all’esterno del “campo fotovoltaico”, questi dovranno essere realizzati con piste in terra, la manutenzione del suolo (rimozione piante infestanti e taglio del manto erboso) dovrà essere eseguita meccanicamente e non chimicamente, per la pulizia dei pannelli non potranno utilizzarsi sostanze chimiche;

g) dovrà essere garantito il ripristino della naturalità dei luoghi al momento della cessazione dell’esercizio dell’impianto, a qualsiasi causa imputabile;

h) gli impianti ricadenti su suoli che risultino tra loro confinanti, ovvero contigui tra loro, e che risultino essere di unica proprietà, si configurano come unico impianto fotovoltaico;

i) l’impianto fotovoltaico non dovrà essere visibile dalla viabilità limitrofa. Resta ferma la possibilità di proporre e concordare con l’Amministrazione Comunale misure di compensazione, ritenute utili per riqualificare o valorizzare le aree territoriali interessate dall’impianto, ivi compreso il contributo allo sviluppo e all’adeguamento della forestazione.

3. Le infrastrutture (cabine elettriche), la viabilità e gli accessi indispensabili alla costruzione e all’esercizio dell’impianto dovranno essere esclusivamente quelle strettamente necessarie al funzionamento dell’impianto stesso e a tale scopo dimensionate, la cui conformità sarà valutata in sede di istruttoria tecnica d’ufficio.

Comma 6 - Procedure di minimizzazione per l’accesso

In riferimento alla minimizzazione delle opere di accesso all’impianto durante la fase di cantiere e di esercizio, risultano preferibili, per l’installazione di impianti fotovoltaici, quelle aree in cui esiste già una rete viaria sviluppata; analogamente la scelta del sito di impianto dovrà tenere conto del criterio di minimizzare la necessità di nuove piste o di pesanti interventi di adeguamento per le strade già

esistenti.

Per le fasi di cantiere, in particolare si richiede quanto segue:

- il cantiere deve occupare la minima superficie di suolo, aggiuntiva rispetto a quella occupata dall'impianto e deve interessare, ove possibile, aree degradate da recuperare o comunque suoli già disturbati e alterati;
- dovrà essere predisposto un sistema di convogliamento delle acque meteoriche cadute sull'area di cantiere e previsti idonei accorgimenti che evitino il dilavamento della superficie del cantiere da parte di acque superficiali provenienti da monte; al termine dei lavori il soggetto proponente deve procedere al ripristino morfologico, alla stabilizzazione ed inerbimento di tutte le aree soggette a movimento di terra e al ripristino della viabilità pubblica e privata, utilizzata ed eventualmente danneggiata in seguito alle lavorazioni; nel caso sia indispensabile realizzare tratti viari di nuovo impianto essi andranno accuratamente indicati; dovranno essere adottate quelle soluzioni che consentano il ripristino dei luoghi una volta realizzato l'impianto, in particolare la realizzazione di piste in terra o a bassa densità di impermeabilizzazione aderenti all'andamento del terreno.

Comma 7 - Impegni del soggetto proponente nella fase di realizzazione, conduzione e di cessazione dell'impianto

Il soggetto proponente dovrà produrre, prima dell'inizio dei lavori e comunque entro i tempi stabiliti nella convenzione di cui al comma 8 .

Una fidejussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, di importo pari alla previsione tecnico – economica di tali opere approvata unitamente al progetto dell'impianto autorizzato, con un minimo di 70 € (diconsi euro settanta/oo) a Kwp.

Le garanzie (bancarie o assicurative) devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Casale di Scodosia.

Gli importi sono da adeguare ogni cinque anni (dovendosi provvedere in mancanza all'escussione) alla intervenuta variazione nell'indice Istat del costo della vita. L'indice Istat applicabile per il calcolo dell'adeguamento del deposito cauzionale al costo della vita è quello fornito dall'Istituto Centrale di Statistica e denominato FOI (Indice nazionale dei prezzi al consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati), senza tabacchi, pubblicato mensilmente.

Il mancato deposito della fidejussione prima dell'inizio dei lavori determina la decadenza di diritto dell'autorizzazione.

Detta fideiussione potrà essere svincolata solo successivamente al ripristino e naturalizzazione dello stato dei luoghi interessati dall'impianto, da attestarsi, con apposito verbale, in contraddittorio tra il soggetto proponente e l'Amministrazione Comunale.

Nel caso di cessione delle attività ad imprese terze, o anche collegate, controllate o controllanti, l'atto di cessione non avrà effetto se non previa assunzione da parte della nuova impresa subentrante degli stessi oneri e doveri assunti dal soggetto proponente originario.

In caso di superamento del secondo anno di non funzionamento dell'impianto fotovoltaico realizzato non a servizio di uno specifico insediamento produttivo, ma per l'immissione di energia elettrica sulla rete di distribuzione, l'impianto deve essere obbligatoriamente dismesso.

I soggetti proponenti sono tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale la cessazione definitiva delle attività dell'impianto e a fornire indicazioni sulle tipologie di smaltimento (secondo norma di legge) previste per i materiali e le attrezzature di cui è composto l'impianto.

Comma 8 - Concorso alla valorizzazione e alla riqualificazione delle aree interessate – Contenuti convenzionali tra Amministrazione Comunale e Operatore/Investitore.

Una congruenza tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e quelli dell'Operatore Investitore sarà raggiunta tramite la ratificazione di un accordo che definisce i reciproci obblighi e garanzie attraverso una specifica convenzione. Tale accordo sarà approvato da entrambe le parti tramite schema (convenzione) e ratificato tramite Notaio o Segretario Comunale. Esso riguarderà:

- l'impegno da parte dell'Amministrazione Comunale, a rilasciare nel minor tempo possibile i nulla-osta necessari per la posa in opera di linee elettriche, qualora queste transitino su strade di competenza comunale;
- dovrà essere contenuto quanto previsto dal comma n. 7
- un contributo per la sistemazione ambientale dei luoghi che l'operatore, corrisponderà secondo quanto disposto dall'art. 19 c. 1 del D.P.R. 380/01 s.m.i. così come aggiornato dalla delibera di Giunta Comunale n. 117 del 24/10/2010;
- la stipula della convenzione dovrà avvenire perentoriamente prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Comma 9 - diritto di monitoraggio

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di monitoraggio sullo stato di avanzamento delle iniziative presentate, fissando obblighi informativi da parte degli Operatori/Investitori che hanno presentato SCIA (già DIA) o Autorizzazione Unica presso l'Ufficio tecnico comunale riguardo la concreta pianificazione della realizzazione delle opere.

Comma 10 – documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione

- Titolo legale di proprietà ovvero i titoli reali di utilizzo dei suoli per un periodo di validità pari al termine di obsolescenza dell'impianto da determinarsi attraverso un cronoprogramma di cantierizzazione, attivazione, produzione e gestione dell'impianto stesso.
- Titolo autorizzativo per presentare la SCIA (già DIA) o Autorizzazione Unica, secondo le disposizioni stabilite dal D.P.R. 380/2001.
- Rappresentazione del progetto in scala 1:1000 e comunque idonea a rappresentare l'intervento, con indicazione della strada di accesso e classificazione della medesima, nonché delle quote, distanze dai confini e rapporto tra superficie coperta e superficie scoperta, ed eventuali opere di mitigazione lungo la recinzione.
- Progetto relativo alla recinzione con particolari costruttivi riferiti anche all'accesso (scala 1:100).
- Particolare costruttivo del modulo fotovoltaico, debitamente quotato (scala 1:100).
- Progetto inerente il posizionamento sul lotto delle cabine elettriche debitamente quotate con disegni illustranti le cabine medesime (scala 1:100).

Ubicazione e rappresentazione dell'intervento secondo le seguenti basi tematiche:

- aerofotogrammetria in scala 1:10.000;
- ortofotocarta in scala 1:10.000;
- catastale in scala 1:2.000;
- ambiti territoriali del PRG in scala 1:2.000;
- Verifica planimetrica del limite massimo di copertura dell'impianto per come previsto Comma 5 del presente articolato.
- Perizia giurata resa da un professionista abilitato nello specifico campo, in cui si attesti l'inesistenza di colture agrarie di pregio così come previsto dal comma 5 del presente articolato
- Documentazione attestante l'assegnazione del punto di connessione alla rete elettrica da parte dell'Enel distribuzione nel caso di allaccio MT ovvero da parte della TERNA nel caso di presenza di linee AT, da consegnare perentoriamente al Comune prima dell'effettivo inizio dei lavori al fine di consentire la verifica inerente le varie opere a rete da realizzare.

- Fideiussione per come previsto dall'art. 8 del presente Regolamento.
- Sottoscrizione della convenzione per come previsto comma 8 del presente articolato

La documentazione amministrativa da produrre prima del inizio lavori;

- Indicazione del nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori congiuntamente alla presentazione del DURC valido.
- Indicazione del Direttore dei Lavori e del Tecnico dell'impresa esecutrice.
- trasmissione (ai sensi dell'art. 90 del D.L. 81/2008) della comunicazione di cui all'art. 99 del D.L. 81/2008.
- Dichiarazione attestante l'avvenuta verifica dell'idoneità tecnico – professionali della impresa/e.

Articolo 10 ZONE RESIDENZIALI

Tali zone, con prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 7a, sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (zone B - C1 C speciali) e quelle allo scopo previste dal presente PRG dove le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate ex novo o completate (zone C2).

10.1 INTERVENTI AMMESSI

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici uni e bifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole 13, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- e) negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo già approvato alla data di adozione del presente PRG sono confermate le indicazioni contenute in tali strumenti fino alla scadenza, salvo diversa prescrizione, dopodiché si applicheranno le norme di zona;
- f) nuova edificazione secondo le quantità predeterminate e indicate nelle tavole di P.R.G. e come meglio specificato agli articoli successivi.

10.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni gli edifici devono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 45% nelle zone B e al 35% nelle zone C.

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

10.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze

massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno dello stesso;

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla meta' dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
- la costruzione in aderenza e' consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.

<p>Articolo 11 - ZONE B – C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE.</p>
--

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/7 dell'area di pertinenza, definite come zone B

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza, definite come zone C1

11.1 INTERVENTI AMMESSI

- a) Aumento volumetrico per unità edilizia, riutilizzo e riordino dei corpi di fabbrica secondo le quantità, nei modi e con le prescrizioni di cui ai precedenti artt. 10.1 e 10.2.,
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime): applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole 13, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- e) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati, con una cubatura massima edificabile di mc 1200, dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà

Altezze, distanze da strade e confini, distacchi fra i fabbricati: come da precedente art.10.3

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc.), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente

alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora il Sindaco ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria.

Articolo 12 - ZONE C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale non raggiunge i 0.5 mc/mq, nelle quali gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solamente previo approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o PdL) secondo le modalità di cui al precedente articolo 5.

Le quantità edificabili saranno derivate da quelle indicate al repertorio normativo e non dovranno risultare inferiori al 75% di quelle massime ammesse.

Dovranno essere previsti adeguati spazi per standard di verde pubblico e parcheggio, nelle quantità minime previste dalla vigente normativa statale e regionale, oltre a quelle prescritte nel repertorio normativo e riportate nelle tavole di PRG, mentre il disegno contenuto nelle tavole di PRG delle infrastrutture da ritenersi indicativo e da assumere come riferimento schematico per la loro progettazione salvo diversa indicazione del repertorio normativo per la zona omogenea.

Per quanto non espressamente prescritto al presente articolo valgono le norme di cui al precedente art.11.

Articolo 13 - ZONE C1 SPECIALI - PARTI DEL TERRITORIO A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN CONTESTO AMBIENTALE NON URBANO

Tali zone derivano da un tessuto territoriale agricolo, ma hanno ormai perso quasi del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un rapporto sostanzialmente positivo con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune attività produttive, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità.

13.1 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi tutti gli interventi previsti al precedente art.11.

13.2 TIPOLOGIE AMMESSE.

L'inserimento di nuovi fabbricati e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie della zona agricola, privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati, il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo. Gli interventi dovranno avvenire recuperando, anche dove compromessa da interventi recenti e deturpanti, una tipologia conseguente a quella tradizionale dell'ambiente rurale.

Dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato. In particolare sono esclusi gli edifici con perimetro particolarmente irregolare, quelli che per foggia, tipologia, materiali e finiture, contrastano nettamente con il tradizionale contesto ambientale agricolo.

Non sono inoltre ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, mentre le cornici dovranno essere sagomate, la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri un legno verniciati in colore verde bottiglia o marrone, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna e pendenze dal 30% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un

sola interruzione di falda) solo in casi di comprovata necessità, in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone. La tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali e colori pestello chiari, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco.

Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.

Le norme di cui al presente articolo si applicano su tutti i fabbricati esistenti o previsti, qualsiasi ne sia la destinazione d'uso.

13.3 MODALITA' D'INTERVENTO.

E' previsto il rilascio della concessione edilizia in conseguenza di un progetto che individui, rilevi e analizzi l'intera area di pertinenza come delimitata nelle tavole di PRG, con particolare riguardo alla definizione degli spazi scoperti in funzione di un utilizzo a giardino, orto, brolo o agricolo specializzato, con indicazione delle essenze arboree esistenti e da inserire e secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG. In sede di approvazione del progetto possono essere prescritte piantumazioni ulteriori, con utilizzo di essenze tipiche della zona, che dovranno essere poste a dimora prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

13.4 ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE E CONFINI, DISTACCO FRA I FABBRICATI.

Si applicano le norme previste al punto 10.3 delle presenti N.T.A.

Articolo 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO

Sul territorio comunale sono individuate zone per attività produttive secondarie e terziarie a completamento di quelle esistenti o di nuova formazione;

Le zone produttive D1 di completamento sono destinate a:

- costruzioni ad uso industriale, commerciale e artigianale, con esclusione di edifici ad uso residenziale, eccetto una quota pari a 600 mc per ciascun lotto per alloggi di servizio o del titolare di azienda;
- infrastrutture per la distribuzione dei prodotti;
- uffici direttivi;
- infrastrutture di servizio.

Le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti devono avvenire nelle quantità previste negli SUA approvati, o, in assenza di questi e fatte salve le prescrizioni grafiche del PRG e del repertorio normativo, rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta massima 60% della superficie fondiaria
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate;
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68,

D.M. 1444/68 e Codice della Strada;

- rapporto di copertura 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima ml. 10,50 (l'altezza massima non si applica agli elementi tecnologici quali silos, antenne, montacarichi, ponti mobili);
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie utile di pavimento anche per i fabbricati esistenti (L.122/89);
- il Sindaco ha la facoltà di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta;
- tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere:
 - un grado elevato di uniformità ed armonia estetica tra i singoli lotti;
 - un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche;
 - limitata interferenza tra verde privato e gli spazi pubblici;
 - delimitazioni delle proprietà;
 - prevedere spazi e zone destinate a verde (giardini, alberature, ecc.) che separino le aree limitrofe destinate ad attività commerciali con grande afflusso di pubblico (centri commerciali, medie strutture di vendita ecc.)

Nei fabbricati residenziali preesistenti alla data di adozione del presente PRG e già a tale data non connessi ad alcuna attività produttiva, il cui titolo legittimamente non deriva dalla realizzazione di interventi di carattere produttivo anche pregressi si applicano le norme di cui all'art. 10.1 lettera a) entro il limite max di volume totale di mc 600.

Le Z.T.O. D2 di espansione, dove non già vigente, dovranno preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda, secondo e nel rispetto delle indicazioni di cui al punto precedente:

- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo
- i lotti minimi di intervento (non inferiori a mq 1000);
- le aree per gli standards minimi previsti dalla normativa statale e regionale e per i servizi salvo maggiori previsioni prescritte nel repertorio normativo;
- le diverse prescrizioni circa le modalità di intervento nel rispetto di tutte le norme di cui al presente articolo.

Le zone Produttive D3 sono destinate a:

- Attività commerciali di vicinato o media struttura di vendita, magazzini o depositi anche per commercio all'ingrosso, le attività direzionali di servizio;
- laboratori artigiani i cui impianti non producano rumori od odori molesti;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio agli insediamenti, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche, stazioni di servizio;
- impianti tecnici;

- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 600 mc. per lotto.
Per quanto riguarda tutti gli altri parametri, condizioni e modalità di intervento, si applicano norme di cui al presente articolo per le zone D1 e D2 in caso di ambiti soggetti al SUA nel repertorio normativo

Nelle Z.T.O. D la quantità minima a parcheggio privato di cui alla L.122/89 è definito in ragione di mq 1,00 di parcheggio ogni mq 3,00 di superficie utile di pavimento.

Nelle zone produttive D, in conseguenza della vicinanza al tessuto insediativo residenziale, sono escluse dalle destinazioni ammesse le attività che possono risultare invasive per la produzione di odori e polveri moleste o inquinanti, in particolare:

- attività di conciarie in genere;
- inceneritori;
- impianti di compostaggio;
- liofilizzazione, produzione e trattamento di farine animali;
- produzione e depositi di rifiuti tossico nocivi, non connessi ad attività produttive ammesse dal P.R.G.;
- impianti e laboratori nucleari.

14.1 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive sono ammessi i seguenti interventi:

1) edifici individuati con specifica scheda progettuale riportata al repertorio normativo e negli elaborati grafici di PRG (attività fuori zona): in tali edifici sono ammessi a concessione diretta gli interventi previsti dagli specifici elaborati di progetto. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di progetto unitario che risulti migliorativo rispetto all'inserimento nel contesto ambientale, fermo restando le quantità massime previste di superficie coperta e minime di superfici e verde e parcheggi (che nelle indicazioni delle specifiche schede sono comprensivi dei parcheggi privati di cui all'art. 14). Gli interventi saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, e nelle rispondenze alle esigenze comunali e alle legislazioni regionali e statali. Le aree a servizi potranno essere cedute o rimanere private convenzionate di uso pubblico secondo le caratteristiche insediative dell'area e a discrezione dell'Amministrazione Comunale, salvo particolari prescrizioni specifiche riportate nelle schede richiamate.

Particolare riguardo dovrà essere riservato alle sistemazioni a verde e per l'attenuazione dell'impatto ambientale secondo le indicazioni delle schede progettuali e quelle contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG. Tendenzialmente le strutture tecnologiche particolarmente voluminose come i silos andranno progressivamente sostituite mediante l'adozione di soluzioni alternative quali containers o strutture a sviluppo orizzontale adeguatamente mascherate con essenze arboree.

2) attività produttive da confermare; ovvero attività ricadenti in zona A, B, C1, CS che risultano compatibili con il tessuto urbano (rumori, inquinamento, carico veicolare), tali attività sono individuate nelle tavole di PRG con uno specifico ambito di pertinenza limitatamente alle attività commerciali, in esse sono ammesse solo ristrutturazioni con ampliamenti della superficie coperta fino ad un massimo del 50% della superficie dell'ambito di pertinenza perimetrato con un massimo del 100% della superficie coperta esistente, altezza massima conseguente alla specifica zona, recupero degli standards di superfici a verde e parcheggi in ragione di quanto stabilito dalla L.R. 61/85 per le zone di completamento.

L'eventuale recupero urbano residenziale può avvenire secondo gli indici di zona con progetto unitario;

3) edifici sede di attività da bloccare; ovvero le attività produttive esistenti alla data di adozione del prg, anche se non espressamente indicate negli elaborati grafici di PRG in A, B, C1, CS, E2, E3 che per

l'impatto, soprattutto volumetrico che esercitano, non sono suscettibili di ulteriori ampliamenti; in tali edifici sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione, l'adeguamento tecnologico ed igienico sanitario, la ristrutturazione senza incrementi di superficie coperta.

L'eventuale recupero urbano residenziale può avvenire secondo gli indici di zona con progetto unitario

4) edifici sede di attività classificate come "da trasferire"; ovvero attività in netto contrasto con il tessuto urbano, dismesse o da trasferire; in tali edifici ammessa solo l'ordinaria manutenzione, tali ambiti sono codificati ai sensi delle presenti norme come aree di degrado con applicazione dell'articolo 9.5; è ammesso il recupero residenziale o secondo le destinazioni ammesse per la zona e nel rispetto degli indici di PRG mediante PDR.

Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle della zona in cui esse ricadono.

Articolo 15 - BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85

Tali beni riguardano fabbricati, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche.

L'individuazione degli ambiti riportata sulle tavole di P.R.G. e in particolare nelle schede per interventi codificati, complessi o edifici isolati di interesse storico, architettonico e ambientale del Repertorio Normativo, dove sono raccolte la documentazione fotografica e planimetrica relativamente allo stato di fatto, nonché le principali indicazioni progettuali.

Gli interventi sono ammessi in concessione diretta secondo quanto prescritto dalla specifica scheda o qualora trattasi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, per dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici, per l'eliminazione di superfetazioni deturpanti indicate nelle specifiche schede, per gli interventi di cui allo specifico grado di protezione indicato sulla scheda di cui al precedente articolo 9., il cambio di destinazione d'uso come previsto all'ultimo comma del presente articolo. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo approvato.

Le aree di pertinenza, così come desumibili dalla relativa schedatura, sono inedificabili e andranno recuperate ad uso cortilizio e secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG.

In caso di intervento che superi l'ordinaria, straordinaria manutenzione, dovrà essere prodotta un'ipotesi progettuale che, nei termini previsti per la progettazione unitaria, analizzi attentamente e verifichi il grado di coerenza ambientale di tutta l'area pertinenziale, ed eventualmente di quelle limitrofe, proponendone dove necessario il miglioramento, in particolare per quanto riguarda la riproposizione di giardini, orti, broli, murature di recinzione, alberature secondo le prescrizioni di cui al successivo art.16.4. In tali ipotesi la eliminazione delle superfetazioni indicate sulle schede allegate al Repertorio Normativo si rende obbligatoria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, le attività connesse alla produzione agricola e quelle secondarie e terziarie che non contrastino con il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali richiamate e la conservazione e recupero dei fabbricati.

Articolo 16 - ZONE AGRICOLE

Sono definite quali zone agricole i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 02 Aprile 1968, n. 1444, individuati come tali nello strumento urbanistico vigente. La L.R. 5 Marzo 1985 n. 24, che si propone la tutela delle zone agricole normandone i criteri per la loro edificabilità, prevede all'art. 11 la suddivisione del territorio rurale in sottozone omogenee, ciascuna con diverse caratteristiche e quindi

normate con distinti e particolari articoli.

La suddivisione in sottozone del territorio agricolo del Comune di Casale di Scodosia è stata realizzata secondo gli indirizzi forniti dalla L.R. n. 24 e il Dgr 4 novembre 1986, n. 5833 “Guida tecnica per la classificazione del territorio rurale”. Il territorio agricolo del Comune di Casale di Scodosia è suddiviso nelle seguenti sottozone:

- Z.T.O. E2, “aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva”
- Z.T.O. E3, “aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario”

Tutti gli interventi in zona agricola dovranno prevedere lo studio per un’adeguata valorizzazione ambientale delle pertinenze scoperte, individuando con precisione gli ambiti a cortili, orti e giardini, prevedendo le eventuali nuove alberature secondo le indicazioni contenute nelle “proposte di riqualificazione ambientale” riportate nella relazione tecnica allegata al PRG vigente. Nelle zone agricole “E” sono ammessi:

- gli edifici strettamente funzionali alla conduzione del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);
- le strutture per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti;
- le attività ricreative e ricettive agrituristiche;
- La residenza.

Gli interventi saranno consentiti nei limiti e alle condizioni di quanto previsto dalla L.R. n. 24/85 e dalle presenti norme

Tutti gli interventi relativi ai fabbricati esistenti (compresi quelli oggetto di schedatura) sono subordinati alla verifica di legittimità degli stati di fatto, da effettuarsi o prima del rilascio dei titoli abilitativi.

Per quanto non specificatamente previsto dalle presenti Norme valgono le disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione, Regolamento Edilizio e Repertori Normativi del PRG. Le distanze minime fra fabbricati non si applicano fra serre, anche fisse, purchè prive di strutture murarie fuori terra, e ai volumi tecnici. Vanno in ogni caso rispettate le Norme del Codice Civile relative alle distanze minime tra costruzioni.

16.1 - ZONA -E2-

A) Ovvero aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva per le quali si pone anche l’obiettivo della tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio agrario.

All’interno della sottozona E2 gli elaborati di PRG, con apposita grafia, individuano gli ambiti funzionali di pertinenza delle aziende agricole e degli aggregati edilizi esistenti, all’interno dei quali dovranno risolversi gli interventi edificatori ammessi dalla normativa vigente, sia relativamente alla residenza che per gli annessi rustici.

Le restanti aree della sottozona E2 si presentano allo stato attuale ancora non edificate e di notevole pregio per la produzione primaria, caratterizzate dalla prevalenza della struttura dei fondi a campi aperti. Per tali aree è prevista la salvaguardia e il restauro delle caratteristiche ambientali della campagna arborata, gli interventi edificatori dovranno essere limitati ai soli casi previsti da punto 2. del successivo paragrafo B).

Gli elaborati di PRG, con apposita grafia, individuano inoltre gli ambiti di massima tutela del paesaggio agrario, dove, per la particolare valenza, storica e paesaggistica dell’ambiente agricolo, non sono ammessi interventi edificatori bensì esclusivamente la salvaguardia e il restauro delle caratteristiche ambientali della campagna arborata, fermo restando l’obbligo dell’edificazione all’interno dell’aggregato abitativo nei casi previsti dalla L.R. 24/85.

B) Interventi ammessi:

1. Ambiti insediativi pertinenziali: Interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della L.R. 24/85, come previsto all'art. 11 della medesima legge. Gli interventi di nuova costruzione ammessi dovranno essere localizzati all'interno del perimetro dell'aggregato abitativo di riferimento, compresa l'eventuale demolizione ricostruzione, salvo prescrizioni igienico sanitarie e comunque secondo quanto previsto dal successivo art. 16.4. Con gli interventi ammessi all'interno di tali ambiti dovranno essere previste e realizzate le condizioni per gli ambiti esterni previsti dai successivi punti 2 e 3.
2. Ambiti di zona E2 esterni agli ambiti insediativi pertinenziali: interventi di miglioramento fondiario, di recupero e restauro del paesaggio agrario, di adeguamento, integrazione e recupero della regimazione idraulica. In conseguenza di qualsiasi Concessione Edilizia all'interno dell'ambito aziendale di cui al punto precedente, dovrà essere previsto un progetto di adeguamento fondiario per le aree riferibili alla ditta in oggetto e ricadenti in ZTO E-2, con messa a dimora (comprese le esistenti) di alberature di alto fusto (con uso di essenze locali e indicate nel presente PRG) su almeno il 20% dello sviluppo lineare in senso Nord-Sud dei confini di proprietà, dei fossati, scoli (salvo scoline interne al fondo per la regimazione delle acque derivanti da scorrimento superficiale) e percorsi, ricercando un effetto "a quinta", il rilievo dei fossati e scoli esistenti per i quali è prescritta una fascia di rispetto di cm.100 dal margine della superficie arativa e di ml 6,00 per l'impianto di essenze arboree qualora i fossati stessi siano in carico al Consorzio di Bonifica (e comunque con particolare riguardo ai "principali canali irrigui e/o di bonifica" rilevati alla tavola 6.3), il recupero e la salvaguardia degli stessi e l'eventuale recupero di significative servitù di passaggio (comprovate da adeguata documentazione storico-catastale), ovvero quelle in grado di garantire un percorso che colleghi diversi punti del territorio comunale nonché l'accesso ad aree di particolare valore paesaggistico e ambientale, fermo restando quanto prescritto al successivo art. 17 riguardo agli elementi paesaggistici significativi che dovranno essere puntualmente rilevati, valorizzati e tutelati come previsto dal medesimo articolo 17. Non è consentita l'asfaltatura delle strade private e vicinali. Eventuali interventi per insediamenti zootecnici di cui ai commi 3°, 4° e 5° dell'art. 6 della L.R.24/85, qualora il rispetto delle distanze minime lo renda necessario, le serre fisse, gli impianti volti alla forzatura e protezione delle colture, gli impianti di acqua coltura di cui ai commi 9° 10° e 11° del medesimo articolo, potranno estendersi in ampliamento degli insediamenti aziendali esistenti anche all'esterno degli ambiti insediativi pertinenziali o delle sottozone E3, comunque con particolare riguardo all'attenuazione dell'impatto ambientale mediante adeguati interventi di alberatura secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG. In applicazione dell'articolo 3 della L.R: 24/85, ovvero per la formazione di aziende agricole ex novo, è ammesso l'insediamento in zone E2 esterna agli ambiti perimetrati come insediativi pertinenziali, solo qualora non sussistano superfici aziendali interne a tali ambiti o in zona E3; in tal caso l'ambito insediativo pertinenziale di nuova formazione si identifica nell'ambito funzionale che si organizza attorno all'area cortilizia del centro aziendale e comunque nel raggio di 100 ml da esso, con unico accesso dalla pubblica via.
3. Ambiti di tutela del paesaggio agrario. Tali ambiti sono costituiti da zone agricole di più recente bonifica, non antropizzate, di preminente interesse paesaggistico e ambientale. In tale zona non è ammessa alcuna nuova edificazione, bensì è prevista esclusivamente la conservazione e riproduzione dei valori ambientali e paesaggistici che al contraddistinguono. Come al precedente punto 2., sono ammessi interventi di miglioramento fondiario, di recupero e restauro del paesaggio agrario, di adeguamento integrazione e recupero della regimazione idraulica. In conseguenza di qualsiasi titolo abilitativo agli interventi edilizi all'interno dell'ambito aziendale di cui al primo punto, dovrà essere previsto un progetto di adeguamento fondiario per le aree riferibili alla ditta in oggetto e ricadenti in ZTO E-2 - "*ambito di tutela del paesaggio agrario*" – con messa a dimora (comprese le esistenti) di alberature di alto fusto (con uso di essenze locali e indicate nel presente

PRG) su almeno il 20% dello sviluppo lineare in senso Nord-Sud dei confini di proprietà, dei fossati, scoli (salvo scoline interne al fondo per la regimazione delle acque derivanti da scorrimento superficiale) e percorsi, ricercando un effetto "a quinta", il rilievo dei fossati e scoli esistenti per i quali è prescritta una fascia di rispetto di cm.100 dal margine della superficie arativa e di ml 6,00 per l'impianto di essenze arboree qualora i fossati stessi siano in carico al Consorzio di Bonifica (e comunque con particolare riguardo ai "principali canali irrigui e/o di bonifica" rilevati alla tavola 6.3), il recupero e la salvaguardia degli stessi e l'eventuale recupero di significative servitù di passaggio (comprovate da adeguata documentazione storico-catastale), ovvero quelle in grado di garantire un percorso che colleghi diversi punti del territorio comunale nonché l'accesso ad aree di particolare valore paesaggistico e ambientale, fermo restando quanto prescritto al successivo art. 17 riguardo agli elementi paesaggistici significativi che dovranno essere puntualmente rilevati, valorizzati e tutelati come previsto dal medesimo articolo 17. Non è consentita l'asfaltatura delle strade private e vicinali.

16.2 - ZONA -E3-

Ovvero aree esterne al perimetro urbano, inserite in contesto rurale, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

All'interno della sottozona E3 sono ammessi gli Interventi di cui agli articoli 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85 come previsto all'art. 11 della medesima legge.

Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di cui al successivo articolo 16.4

16.3 - FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1. Per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo ricadenti in zona agricola e specificatamente individuati negli elaborati di PRG, secondo le indicazioni puntuali di progetto riportate nelle schede, e rilevati mediante specifica schedatura ("schede edifici non funzionali" allegate al repertorio normativo) è ammesso il recupero e la riqualificazione degli stessi ad uso residenziale o secondo gli altri usi ammessi per le ZTO di tipo "E" dalle norme di PRG.
2. In caso di recupero e riqualificazione mediante cambio di destinazione d'uso non sono ammessi ampliamenti volumetrici rispetto all'esistente e il nuovo volume residenziale non potrà superare in ogni caso 1200 mc., fatte salve ulteriori limitazioni previste dalle schede, le quali definiranno anche le quantità massime destinabili ad usi non residenziali; questi ultimi non saranno ammessi se non specificatamente previsto e quantificato nelle schede stesse, che indicheranno anche le eventuali corrispondenti quantità minime di aree a servizi (verde-parcheggi). Tali interventi danno luogo a vincolo di non edificabilità (sia per annessi rustici che per altre destinazioni) nella rimanente area in proprietà ricadente in ZTO E in particolare per quanto riguarda gli articoli 3 – 4 – 5 e 6 della L.R. 24/85, da trascrivere all'atto del rilascio della concessione edilizia, analogamente a quanto previsto dall'articolo 8 della L.R. 24/85.
3. Salvo diversa prescrizione specifica degli elaborati di PRG (edifici con grado di protezione) gli interventi potranno essere condotti secondo le modalità previste per la ristrutturazione totale, ovvero interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale dell'area rurale e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di Progetto Unitario relativo all'intero aggregato cortilizio, secondo le quantità previste dal presente articolo e le modalità di cui al successivo articolo 16.4, mentre direttamente sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le modifiche interne di cui all'art.26 della Legge 47/85.
4. Gli interventi di cui ai precedenti commi sono consentiti solo se specificatamente previsti e disciplinati da una scheda approvata.

16.4 TIPOLOGIE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nelle zone agricole le tipologie ammesse ed i caratteri dell'edificazione sono quelli previsti dal presente articolo ad esclusione delle serre e degli impianti tecnologici.
2. L'inserimento di nuovi fabbricati, l'ampliamento o la trasformazione degli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie della zona agricola, privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati (nei limiti e alle condizioni di cui agli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85, nonché all'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001) e il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo. Gli interventi dovranno avvenire recuperando, anche dove compromessa da interventi recenti e deturpanti, una tipologia conseguente a quella tradizionale dell'ambiente rurale. Dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato. In particolare:

- Sono esclusi gli edifici con perimetro particolarmente irregolare, quelli che per foggia, tipologia, materiali e finiture, contrastano nettamente con il tradizionale contesto ambientale agricolo.
- Per gli edifici residenziali l'altezza massima è prevista pari a ml 6,50
- Non sono ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, mentre le cornici dovranno essere sagomate.
- La forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri un legno verniciati in colore verde scuro, rosso scuro, marrone o legno naturale mordenzato a vernice trasparente.
- I manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna e pendenze dal 30% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda) solo in casi di comprovata necessità, in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone.
- La tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali e colori pestello chiari, ocre, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco.
- Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.
- Non è ammessa la tombinatura o chiusura di fossi e scoli senza formazione di percorsi paralleli o alternativi. In corrispondenza degli accessi, previo parere del Consorzio di Bonifica, è ammessa la tombinatura dell'area prospiciente alla tasca di accesso per una larghezza massima pari a ml 8,00

Le presenti norme si applicano su tutti i fabbricati esistenti o previsti, qualsiasi ne sia la destinazione d'uso.

3. Nella progettazione degli interventi dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:
 - mantenimento o recupero dei con visuali sul prospetto principale del fabbricato (prospetto sud o fronte strada) evitando l'inserimento di nuovi volumi, bensì valorizzando il recupero di aie e giardini rustici;
 - evitare una gratuita compromissione di superficie agraria individuando con precisione l'ambito dell'aggregato aziendale e residenziale nelle sue parti funzionali (residenza, annessi, giardino, orto, brolo, spazi di manovra e percorsi), sviluppando gli eventuali nuovi volumi in prolungamenti, lateralmente o sul retro, a seconda delle diverse tipologie;

- prevedere un'alberatura a "chiusura" dello spazio cortilizio/aziendale secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al PRG vigente;
- le recinzioni lungo i confini dovranno essere con zoccolatura in muratura o calcestruzzo di altezza massima pari a 20 cm e sovrastante in rete metallica fino all'altezza complessiva di cm 150, con inserimento di siepi, oppure in muratura piena a vista, con o senza corsi in pietra naturale, in tal caso con altezza minima 150 cm, massima 300 cm.;
- l'eventuale pavimentazione degli spazi esterni potrà essere in calcestruzzo esclusivamente sugli spazi antistanti annessi rustici, legittimata da esigenze di manovra di mezzi agricoli pesanti, in "cementata" bianca o ghiaino lungo i viali d'accesso anche alle parti residenziali, mentre dovranno essere salva guardate le aie in mattone pieno e pietra naturale esistenti, così come potranno esserne realizzate di nuove, in foggia conseguente all'antica;
- è ammesso l'inserimento di pergolati in legno sui prospetti e a delimitazione degli spazi cortilizi.
- possono essere realizzati manufatti a carattere provvisorio o stagionale (legnaie, piccoli fienili ecc.) anche staccati dai fabbricati esistenti, purché con struttura e tamponamenti in legno, senza realizzazione di ancoraggi fissi al suolo come opere di fondazione in cemento, le coperture potranno essere in coppo, simil coppo od ondulato opaco rosso mattone.
- È ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari se funzionale alla permanenza in luogo di famigliari del richiedente, senza che ciò dia luogo a identificazione di un ulteriore "fabbricato o residenza" cui riferire quanto previsto all'art. 4 della LR 24/85;
- Qualora non in contrasto con l'eventuale grado di protezione è ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati in precario stato di conservazione, nei limiti e alle condizioni di cui agli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85, nonché all'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001; in tali ipotesi, e sempre qualora non in contrasto con l'eventuale grado di protezione, il sedime potrà discostarsi parzialmente dall'originale (fatte comunque salve le ipotesi riferibili all'art. 7 della L.R. 24/85) per il miglioramento dell'organizzazione cortilizia, l'accorpamento dei volumi, la compattazione dell'aggregato insediativo originario per il recupero di superficie agraria utilizzabile. Tale intervento dovrà essere preceduto da progettazione unitaria relativamente all'intero nucleo cortilizio con dimostrazione del perseguimento degli obiettivi richiamati.

articolo 17 AMBITI PAESAGGISTICI SIGNIFICATIVI.

Tali ambiti, perimetrati con apposita campitura nella tavola di PRG, costituiscono elementi per certi aspetti episodici ma particolarmente significativi rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona agricola. Tali ambiti, per lo più lineari e connessi a particolari segni storici del processo di formazione del territorio (paleoalvei, arginature di bonifica, percorsi dismessi ecc.), rappresentano autentiche isole storico-naturalistiche, rimaste per certi aspetti marginali rispetto ai più recenti processi di trasformazione del paesaggio agrario o elementi ancora leggibili della stratificazione storica dello stesso.

Per il loro valore intrinseco e di testimonianza tali ambiti sono da mantenere nelle loro caratteristiche attuali e da tutelare rispetto agli interventi futuri legati al rapporto comunque inscindibile con il lavoro dell'uomo o da riproporre nei casi di più recente degrado.

Gli ambiti paesaggistici dovranno essere oggetto di interventi manutentivi e per certi aspetti di "restauro" con l'obiettivo di mantenere, consolidare e recuperare tali presenze e il loro rapporto con l'ambiente circostante. Non sono quindi ammessi lavori di sbancamento o di modifica compromissoria degli attuali profili del terreno. Il taglio a scopo produttivo delle essenze di alto fusto o cedue dovrà essere preventivamente autorizzato, verificati gli eventuali indirizzi del Corpo Forestale dello Stato, dovrà prevedere il reimpianto di nuove essenze di altezza non inferiore a ml 3,00 per essenze di alto fusto, ml 1,5 per il ceduo e le essenze arbustive e comunque secondo le indicazioni contenute nelle

“proposte di riqualificazione ambientale” riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG. Il taglio dovrà comunque avvenire avendo riguardo alla non compromissione dell’immagine paesaggistica dell’area , alternando eventualmente gli allineamenti di taglio al fine di mantenere lo sky line in atto.

Articolo 17.2 AREE O FASCE DI RISPETTO.

Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. In esse non sono ammesse nuove edificazioni, bensì solo interventi di restauro e ristrutturazione dell'esistente compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle ZTO limitrofe.

Nelle fasce poste a rispetto stradale sono ammessi, esclusivamente nel rispetto della normativa del Codice Stradale di cui al DPR 147/93 e successive modificazioni, gli interventi previsti per la specifica ZTO in cui esse ricadono.

Nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall’applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di PRG, sono ammessi nuovi insediamenti per servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, eventualmente integrate con servizi commerciali, di somministrazione e artigianato di servizio, secondo le quantità specificatamente indicate al repertorio normativo per le Z.T.O. “F” n. 75;

Articolo 18 - 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;

In queste zone è ammessa l’ubicazione di ATTIVITÀ COLLETTIVE, IMPIANTI ED ATTREZZATURE RICREATIVE di iniziativa pubblica o privata che potranno localizzarsi anche in zone servizi già individuate dal PRG, se le stesse sono collocate all’esterno di Centri Abitati; tali aree dovranno essere dotate di opportuna rete viabilistica di accesso, eventualmente adeguando la rete viaria esistente se collocate in zone non servite da viabilità sufficiente, nonché di idonea dotazione di parcheggi o di eventuali ulteriori infrastrutture di servizio in relazione alle stesse attività previste.

- c) al parco, gioco e sport;
- d) a parcheggio.

Secondo la disciplina dei successivi articoli con riferimento al D.M. 02.04.1968, 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 l'istruzione.

Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia di P.R.G. e in base alla vigente legislazione in materia, particolarmente con riguardo al D.M. 18.12.1975.

Valgono le seguenti norme generali in base al numero identificativo riportato nelle tavole di PRG:

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
1	Asilo nido	3,00	40	//
2	Scuola materna	3,00	40	//
3	Scuola elementare	3,00	40	//
4	Scuola media inf.	3,00	40	//

- b) aree per attrezzature di interesse collettivo

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

centri sociali, centri di servizio, secondo i numeri codice riportati nelle tavole di piano e secondo le quantità riportate di seguito:

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
9	Chiese	//	//	//
10	Centri religiosi e dipendenze	2,00	30	10,5
23	Sala riunioni	2,00	30	10,5
27	Casa per anziani	1,50	25	//
37	Municipio	//	//	//
39	Uffici pubblici in genere	1,00	20	10,5
40	Banche, sportelli bancari	1,00	20	10,5
43	Carabinieri	3,00	50	10,5
54	Impianti telefonici	//	//	//
58	Centro vendita, supermarket	1;00	20	10,5
60	Esposizioni e fiere	1;00	20	10,5
69	Impianti di trattamento rifiuti	//	//	//
71	Impianti di radiobase per telefonia mobile	//	//	//
75	Stazioni di servizio	//	10	//

c) aree a parco, gioco e sport.

n°	tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
82	Area gioco bambini			
83	Giardino pubblico			
84	Impianti sportivi di base	//	//	//
85	Impianti sportivi agonistici	//	//	//
86	Parco urbano	//	5	//
88	Campi da tennis	//	5	//
89	Piscine	//	30	//
91	Percorsi attrezzati			

d) aree per parcheggi

Articolo 19 - ZONE A VERDE PRIVATO

Sono destinate a giardino o a parco alberato pertinenziale dei fabbricati esistenti o limitrofi, in esse sono consentiti l'uso agricolo, le attività sportive e ricreative e gli usi pertinenziali che non comportino edificazione di nuovi volumi, avendo cura di intervenire secondo le indicazioni contenute nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG.

Non sono ammesse nuove edificazioni se non in ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della cubatura in atto. Tali ampliamenti sono consentiti fino ad un massimo di 50 mc e nel rispetto del grado di protezione. Per gli edifici che insistono in tali zone, qualora non sia indicato il grado di protezione, sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 5, nei limiti di cui ai commi precedenti.

Le tipologie degli interventi sono quelle ammesse per le zone agricole.

Articolo 20 - DEROGHE

In tutte le ZTO, con esclusione delle zone di tipo A, Ambito paesaggistico significativo, El ambientale, esclusivamente per la realizzazione di posti auto coperti in ragione di uno per ciascuna unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme e per una superficie

utile massima pari a mq 18, è ammessa la deroga alle norme precedenti richiamate, tale deroga dovrà essere comunque motivata dall'impossibilità di operare diversamente da un punto di vista tecnico costruttivo ed economico, e verificata a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Nelle zone e per le situazioni dove alla data di adozione delle presenti norme è prevista possibilità di ampliamento volumetrico, i volumi derivati dall'applicazione del presente articolo dovranno essere computati e concorreranno alla formazione delle quantità previste, all'interno di tali limiti.

Articolo 21 - CARATTERI TIPOLOGICI

L'elaborato in scala 1:2.000 individua le tipologie edilizie e le soluzioni architettoniche da adottarsi in fase edilizia.

Tali soluzioni vanno intese indicative per forma, dimensione e ubicazione.

Variazioni di tipologie, consentite solo mediante approfondita analisi urbanistica e storica, dovranno essere codificate da SUA avente valore di planivolumetrico vincolante.

Le tipologie individuate indicate nelle tavole di PRG o da determinare in sede di SUA sono le seguenti:

- a) isolata o unifamiliare: edifici caratterizzati da tipologia unifamiliare o bifamiliare, ad uno o più piani con eventuale sottotetto e/o interrato
- b) blocco: edifici isolati caratterizzati da più di 2 alloggi;
- c) schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue, con un minimo di n. 3 unità;
- d) interventi coordinati: con tale simbologia viene posto il vincolo per tutti gli edifici o le aree comprese di perseguire una progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi. Il progetto unitario (o lo Strumento Urbanistico Attuativo) quindi dovrà definire gli elementi planovolumetrici tali da garantire un adeguato livello di coerenza formale dell'intero complesso, l'arredo degli spazi scoperti, i percorsi carrabili, pedonali e gli spazi a parcheggio.

Articolo 22 – CARATTERE DEGLI INTERVENTI

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

- a) percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazione tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento che ne usufruiscono.
- b) filari ad alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione dei percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.
- c) viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; in funzione di uno specifico disegno urbanistico attuativo possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.

Indice

pag.

ARTICOLO 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	5
ARTICOLO 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI	5
ARTICOLO 3 - ELABORATI DI P.R.G.	5
ARTICOLO 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	6
ARTICOLO 5 - MODI DI INTERVENTO	6
ARTICOLO 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	8
ARTICOLO 7 - DESTINAZIONI D'USO	9
ARTICOLO 8 - ZONA "A", CENTRO STORICO.	11
ARTICOLO 9 - AREE OMOGENEE DI INTERVENTO E SUB-AREE RELATIVE	11
9.1 CELLULE EDILIZIE	12
9.2 GRADI DI PROTEZIONE E TIPI DI INTERVENTO	13
9.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI	16
9.4 SEDIMI DI NUOVA EDIFICAZIONE	16
9.5 ZONE DI DEGRADO.	16
ARTICOLO 10 - ZONE RESIDENZIALI	21
10.1 INTERVENTI AMMESSI	21
10.2 TIPOLOGIA EDILIZIA	21
10.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.	21
ARTICOLO 11 - ZONE B – C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE.	22
11.1 INTERVENTI AMMESSI	22
ARTICOLO 12 - ZONE C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI	23
ARTICOLO 13 - ZONE C1 SPECIALI - PARTI DEL TERRITORIO A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN CONTESTO AMBIENTALE NON URBANO	23
13.1 INTERVENTI AMMESSI	23
13.2 TIPOLOGIE AMMESSE.	23
13.3 MODALITA' D'INTERVENTO.	24
13.4 ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE E CONFINI, DISTACCO FRA I FABBRICATI.	24
ARTICOLO 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO	24
14.1 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE	26
ARTICOLO 15 - BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85	27
ARTICOLO 16 - ZONE AGRICOLE.	25
16.1 - ZONA - E2 -	26
16.2 - ZONA E3	28
16.3 - FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	28

16.4 TIPOLOGIE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	37
	28
ARTICOLO 17.1 AMBITI PAESAGGISTICI SIGNIFICATIVI.	30
ARTICOLO 17.2 AREE O FASCE DI RISPETTO.	33
ARTICOLO 18 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE	33
ARTICOLO 19 - ZONE A VERDE PRIVATO	34
ARTICOLO 20 - DEROGHE	34
ARTICOLO 21 - CARATTERI TIPOLOGICI	35
ARTICOLO 22 – CARATTERE DEGLI INTERVENTI	35