
COMUNE DI ANNONE VENETO
PROVINCIA DI VENEZIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante di adeguamento alla DGRV n. 669 del 15 maggio 2018

PROGETTISTA

SINDACO

SEGRETARIO

INDICE

PARTE PRIMA - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

- Art. 1 - Finalità delle norme
- Art. 2 - Imposizione del P.R.G.
- Art. 3 - Indici urbanistici
- Art. 4 - Indici edilizi
- Art. 5 - Vincolo della superficie fondiaria
- Art. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G.
- Art. 7 - Strumenti urbanistici attuativi
- Art. 8 - Interventi diretti
- Art. 9 - Comparto
- Art. 10 - Zone territoriali - perimetri di rispetto
- Art. 11 - Norme generali per le zone residenziali
- Art. 12 - Centro storico (Z.T.O. A)
- Art. 13 - Zone residenziali esistenti e di completamento (Z.T.O. B, C1)
- Art. 14 - Zone residenziali di espansione (Z.T.O. C2)
- Art. 15 - Zone per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)
- Art. 16 - Zone per l'industria e l'artigianato produttivo (Z.T.O. D1)
- Art. 17 - Zone per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio (Z.T.O. D2)
- Art. 18 - Zone per attività agro-industriali (Z.T.O. D4)
- Art. 19 - Norme generali per le zone agricole (Z.T.O. E)
- Art. 20 - Zone agricole per colture specializzate (E1)
- Art. 21 - Zone agricole (E2)
- Art. 22 - Zone agricole (E3)
- Art. 23 - Centri rurali (E4)
- Art. 24 - Aree per l'istruzione
- Art. 25 - Aree per attrezzature di interesse comune
- Art. 26 - Aree private per attrezzature di interesse comune, per il gioco e lo sport
- Art. 27 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport
- Art. 28 - Sosta, parcheggio e ricovero degli automezzi
- Art. 29 - Aree per la viabilità
- Art. 30 - Zona ferroviaria
- Art. 31 - Limiti e perimetri di rispetto, di servitù e di vincolo
- Art. 32 - Arredo urbano
- Art. 33 - Corsi d'acqua
- Art. 34 - Impianti tecnici
- Art. 35 - Interventi su costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 36 - Titoli abilitativi rilasciati in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme
- Art. 37 - Norme abrogate
- Art. 38 - Autorimesse
- Art. 39 - Interventi per adeguamenti igienici
- Art. 40 - Poteri di deroga
- Art. 41 - Sanzioni

PARTE PRIMA

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 1 - Finalità delle norme

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del P.R.G. e, nel quadro di queste finalità, forniscono indicazioni e prescrizioni per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del territorio in base alle prescrizioni del piano stesso.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate oltre che dalle presenti norme, dal Regolamento Edilizio, dagli altri Regolamenti comunali e dalle Leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Art. 2 - Imposizione del P.R.G.

Tutto il territorio comunale è soggetto, per destinazione di uso, per vincoli di piano e per gli allineamenti stradali, al Piano Regolatore Generale.

Art. 3 - Indici urbanistici

~~1 - superficie territoriale (St): è un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo; è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria, di quelle per l'urbanizzazione secondaria che il Comune ritiene necessario reperire all'interno della superficie territoriale e delle strade eventualmente esistenti all'interno della superficie stessa;~~

~~2 - superficie fondiaria (Sf): è un'area, rilevata topograficamente e misurata in proiezione orizzontale, a destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno ad un piano urbanistico attenuativo; è comprensiva delle eventuali aree per l'urbanizzazione primaria prevista dalle presenti norme di attuazione fatta eccezione per quelle destinate al pubblico transito;~~

3 - superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblici e di uso pubblico;
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono e della pubblica illuminazione e relativi manufatti;
- e) spazi a verde pubblico in prossimità di abitazioni;

4 - superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- b) attrezzature collettive civiche (partecipative, amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, associative, ricreative, commerciali, ecc.) e religiose;
- c) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi ed esterne alla zona stessa (viabilità, reti tecnologiche, ecc.).

5 - rapporto di copertura: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria di pertinenza dello stesso;

~~6 - indice di utilizzazione territoriale (Ut): è la massima superficie utile Su, (come definita al successivo articolo 4), espressa in mq costruibile per ogni mq di superficie territoriale St;~~

- ~~7 — indice di utilizzazione fondiaria (Uf): è la massima superficie utile Su, espressa in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf;~~
- ~~8 — applicazione degli indici urbanistici: l'indice di utilizzazione territoriale si applica in caso di piano urbanistico attuativo; l'indice di utilizzazione fondiaria si applica in caso di intervento diretto, successivo o meno, al piano attuativo.~~

Art. 4 - Indici edilizi

- ~~1 — superficie utile Su: è la somma delle superfici di tutti i piani anche parzialmente fuori terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, tramezzi), di sguinci e vani di porte e di finestre. Dal computo della superficie utile sono esclusi i portici con servitù di pubblico passaggio, gli androni ed i corridoi di ingresso comuni a più unità immobiliari e per le scale, ad eccezione di quelli delle scale interne ad una stessa unità immobiliare, tutti i locali specificatamente destinati ai servizi tecnici del fabbricato, i volumi tecnici così come definiti dall'art. 52 del Regolamento Edilizio, nonché le autorimesse collettive di uso pubblico pertinenti, secondo il successivo art. 28, alle attrezzature commerciali e direzionali.~~
- ~~— Le superfici relative ai servizi ed accessori della residenza e delle attività ricettive turistiche (cantine, soffitte, lavatoi, dispense, magazzini, ripostigli di superficie inferiore a 5 mq, scale interne ad una stessa unità immobiliare, logge rientranti) vengono computate per il 60%.~~
- ~~— Le autorimesse singole e collettive, computate nel numero di una unità per singolo alloggio, non rientrano nel calcolo della superficie utile Su fino alla concorrenza della superficie netta di 15,00 mq di cui all'art. 28 delle presenti N.T.A.. Le superfici delle autorimesse il cui numero eccede quello degli alloggi e le superfici eccedenti la superficie netta sopra indicata, vengono computate per il 60%.~~
- ~~— I porticati liberi di uso privato non sono computabili fino ad una superficie pari al 20% della superficie utile calcolata come sopra, la superficie eccedente la suddetta percentuale va computata per intero.~~
- ~~2 — volume netto del fabbricato (V): è la somma dei prodotti della superficie utile dei singoli piani, calcolata come al precedente punto 1, per le rispettive altezze medie computate da pavimento a soffitto;~~
- ~~3 — altezza del fabbricato (H): è la differenza tra la quota del piano di utilizzo e la quota media dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o agibile, qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile o agibile non sia orizzontale, l'altezza computata come sopra è riferita al punto medio del suo intradosso.~~
- ~~— La quota del piano di utilizzo è quella del punto più alto della o delle strade pubbliche su cui il fabbricato prospetta.~~
- 1 - rapporto tra superficie utile, superficie lorda e volume vuoto per pieno: ai fini dell'applicazione di norme legislative e regolamentari riferite alla superficie lorda di pavimento e al volume vuoto per pieno si assumono i seguenti rapporti:
1 mq di superficie utile = 1,25 mq di superf. lorda di piano
1 mq di superficie utile = 4 mc di volume vuoto per pieno
37,5 mq di superficie utile = 1 abitante teorico.
- ~~5 — distanza tra i fabbricati: è la distanza misurata in proiezione orizzontale tra fabbricati e corpi di fabbrica che si fronteggiano anche in minima parte ed è misurata da paramento esterno a paramento esterno: gli sbalzi aperti, non superiori a 1,50 ml, non vengono computati mentre, nel caso di sbalzi aperti maggiori, la parte superiore a 1,50 ml viene considerata come edificio ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati.~~
- ~~— Il distacco tra pareti contrapposte e finestrate non viene computato nelle rientranze di uno stesso edificio qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).~~
- ~~6 — distanza dai confini: è la distanza misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed i confini di proprietà misurata dal paramento esterno degli edifici; per gli sbalzi aperti valgono le considerazioni di cui al punto precedente.~~
- ~~— La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.~~
- ~~— I volumi tecnici relativi a canne fumarie, a condotti di ventilazione e a sporgenze dei camini che non costituiscano vani accessibili, sono soggette alle norme del C.C. in materia.~~
- ~~— I muri di contenimento, compresi quelli necessari per realizzare rampe di accesso a locali interrati, possono essere realizzati a confine di proprietà solo se l'altezza degli stessi dal piano stradale non superi 100 cm: in ogni altro caso devono essere osservate le distanze dai confini.~~

~~7 — distanza dalla strada: è la distanza misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed il confine degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate di fossi, zone verdi, marciapiedi, ecc.).~~

~~8 — superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a 1,50 ml e le scale aperte.~~

2. **“Volume edificabile territoriale” (VeT):** Quantità massima di volume edificabile fuori terra su una determinata superficie territoriale, comprensivo dell'edificio esistente. Si applica negli strumenti urbanistici attuativi (interventi indiretti).
3. **“Volume edificabile fondiario” (VeF):** Quantità massima di volume edificabile fuori terra su una determinata superficie fondiaria, comprensivo dell'edificio esistente. Si applica negli interventi diretti.
4. **“Volume edificabile totale” (VeT):** Volume edificabile fondiario (VeF) a cui sono aggiunti:
 - tutti gli elementi verticali perimetrali (murature e pilastri), sginci e vani di porte e di finestre;
 - i passaggi o portici pubblici o di uso pubblico;
 - i porticati liberi di uso privato fino al 20% della superficie utile;
 - i tetti verdi;
 - il volume del vespaio fino alla altezza di ml. 0,50;
 - i volumi dei vani interrati fino alla altezza di ml. 0,50 sulla quota zero di riferimento;
 - le torri di scale e ascensori;
 - i volumi tecnici e di servizio che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
 - i sottotetti non praticabili;
 - gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi (tettoie, pensiline, balconi, sporti, cornicioni, ecc.) fino ad una sporgenza massima di ml. 1,50,
 - gli abbaini, i terrazzamenti emergenti, le serre ed i giardini d'inverno;
 - gli stenditoi e le coperture di terrazze;
 - i percorsi pedonali coperti;
 - le costruzioni stagionali e/o a carattere provvisorio;
 - i pergolati, le pompeiane ed i gazebo (scoperti o se dotati di copertura amovibile realizzata in arelle, teli ombreggianti o tende).

Il Volume edificabile totale (VeT) corrisponde al Volume totale o volumetria complessiva del R.E.

Art. 5 - Vincolo della superficie fondiaria

All'entrata in vigore del P.R.G. ogni superficie utile esistente e da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per le nuove edificazioni il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività, nei casi di cui all'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m., sono subordinati alla dichiarazione di vincolo di non edificazione, opportunamente documentato da elaborato planimetrico, sulla superficie fondiaria corrispondente alla superficie utile da costruire determinata dall'indice di utilizzazione fondiaria o dai parametri urbanistico-edilizi caratteristici di ogni zona.

Per le superfici utili esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad esse corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore dell'indice di utilizzazione fondiaria indicato per la zona corrispondente.

Per dette superfici utili esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce od annulla il vincolo della superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso in cui al comma precedente, può determinare una riduzione del vincolo medesimo quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto alla superficie utile restante.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con nuova dichiarazione di vincolo, purché detta superficie, comprendente la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa, fatta salva l'applicazione di norme di legge vigenti.

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

A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

Art. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante strumenti urbanistici attuativi ed interventi diretti.

Gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PRG indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 7 - Strumenti urbanistici attuativi

Sono obbligatori nelle zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme e richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio; possono essere di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica sono:

- a - il piano particolareggiato (P.P.) di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942 n° 1150;
- b - il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167;
- c - il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n° 865;
- d - il piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) di cui alla legge 5 agosto 1978 n° 457.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata sono:

- e - il piano di lottizzazione (P.L.);
- f - il piano di recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

All'interno delle zone che il P.R.G. assoggetta ad uno strumento urbanistico attuativo la delimitazione dei singoli strumenti potrà essere definita in modo diverso da quello indicato dal P.R.G. con un apposito provvedimento del Consiglio Comunale, che potrà anche approvare delle forme di coordinamento per una organica e correlata redazione degli strumenti medesimi.

Rispetto al piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso.

Art. 8 - Interventi diretti

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo il P.R.G. si attua con interventi diretti; nelle zone dove è prescritto uno strumento urbanistico attuativo successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento diretto.

Art. 9 - Comparto

Il comparto è uno strumento di coordinamento di interventi diretti mediante il quale sono definiti ambiti territoriali entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario dagli aventi titolo.

Il comparto comprende una o più unità immobiliari e/o aree da trasformare, appartenenti ad uno o più proprietari o aventi titolo ad edificare, costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario che si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di una unica istanza di permesso di costruire.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza possono essere stabiliti da un piano urbanistico attuativo

oppure deliberati dal Consiglio comunale con provvedimento esecutivo ai sensi dell'art. 59 della legge 10.02.1953 n° 62.

Esso può estendersi a parti di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica oppure comprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del P.R.G.

Il consorzio di Comparto è costituito mediante atto notarile dai soggetti interessati e deve prevedere, in particolare, i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.

L'atto costitutivo è corredato dagli elaborati di progetto richiesti dal regolamento edilizio per il rilascio del permesso di costruire, nonché da un elenco catastale delle proprietà e della convenzione come prevista dalla L.R. n° 61/1985.

Art. 10 - Zone territoriali - perimetri di rispetto

Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole del P.R.G. è diviso in:

Zone residenziali

- centro storico (Z.T.O. A)
- esistenti e di completamento dense (Z.T.O. B)
- esistenti e di completamento rade (Z.T.O. C1)
- di espansione (Z.T.O. C2)
- per edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Zone per attività economiche

- per l'industria e l'artigianato produttivo (Z.T.O. D1)
- per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio (Z.T.O. D2)
- per attività agro-industriali (Z.T.O. D4)

Zone agricole

- per colture specializzate (Z.T.O. E1)
- agricole (Z.T.O. E2)
- agricole (Z.T.O. E3)
- centri rurali (Z.T.O. E4)

Zone per servizi ed impianti di interesse comune

- aree per l'istruzione
- aree per attrezzature di interesse comune
- aree attrezzate a parco, gioco e sport
- parcheggi
- aree per la viabilità
- zone ferroviarie
- aree private per attrezzature di interesse comune per il gioco e lo sport

Nelle tavole di P.R.G. sono inoltre graficamente individuati i seguenti limiti:

- di rispetto cimiteriale
- di rispetto di impianti tecnologici
- di verde privato

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni di quello a scala maggiore.

Il piano indica con apposita grafia le aree su cui insistono strumenti urbanistici attuativi vigenti.

In tali aree vigono le norme contenute negli strumenti approvati sino alla scadenza del piano attuativo e/o al totale assolvimento degli obblighi convenzionati.

Art. 11 - Norme generali per le zone residenziali

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza, anche collettiva e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche.

In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; le attività produttive sono ammesse a condizione che le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici destinati ad ospitarle non siano contrastanti con l'edilizia al contorno, come meglio specificato al successivo comma 5, il volume occupato dall'attività non sia superiore a 1000 mc e la superficie utile di calpestio non superi i 250 mq e non essere fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti.

E' sempre ammesso l'insediamento di nuove attività commerciali, con l'esclusione delle grandi strutture, ai sensi della L.R. 15/2004 e s.m.

Le stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Dalle zone residenziali sono esclusi i depositi e i magazzini di merci all'ingrosso, i depositi esterni di materiali, i locali di ritrovo, le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, emissioni luminose e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, rechino molestia all'abitato. Gli edifici delle attività ammesse dovranno essere isolati dal contesto edilizio da adeguate barriere verdi e dovranno prevedere all'interno del lotto di pertinenza un spazio di parcheggio ai sensi del successivo art. 28.

Sono esclusi inoltre i macelli, stalle ed altri edifici per l'allevamento di animali ed ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata dalla cessazione delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Art. 12 - Centro storico

In tale zona, che si considera degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione del patrimonio stesso.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dal precedente art. 11. Non è consentito l'insediamento di nuove attività commerciali aventi caratteristiche di medie strutture di vendita ai sensi della L.R. 15/2004 e s.m..

Nella tavola di P.R.G. è riportato il grado di protezione di ogni singolo edificio determinato in base ai valori artistici, storici, culturali e ambientali.

Gli edifici sono stati classificati nei seguenti gradi di protezione:

- 1 - edifici di notevole valore storico, artistico, ambientale, vincolati o meno ai sensi della L. 1089/1939 o della L. 1497/1939, che conservano inalterati o quasi sia i caratteri morfologici che l'impianto strutturale originale e il cui degrado fisico non è tale da compromettere il recupero;
- 2 - edifici di valore storico, artistico o ambientale con almeno una delle seguenti caratteristiche:
 - edifici modificati nel tempo nell'aspetto esterno o nell'impianto strutturale in modo non radicale;
 - edifici recentemente restaurati con materiali di finitura impropri ma nel rispetto dell'impianto strutturale originale;
 - edifici con valore prevalentemente ambientale inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione (architettura "minore");
- 3 - edifici di valore ambientale il cui degrado fisico non è tale da compromettere il recupero dell'involucro esterno e dei tracciati delle strutture principali interne con particolare riferimento alle murature portanti;
- 4 - edifici di nessun carattere storico, artistico e ambientale

Per ogni grado di protezione sono possibili solo i seguenti tipi di intervento tra quelli definiti dall'art. 31 della L. 457/1978 con le modifiche introdotte dal D.P.R. 380/2001 e s.m.

Grado di protezione 1

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, (lettera c, art. 31 L. 457/1978) e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite sulla base di idonea documentazione storica;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi; tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali (con materiali di qualità, forma e dimensione uguali a quelli sostituiti):
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Grado di protezione 2

Restauro e risanamento conservativo (lettera c art. 31 L. 457/1978).

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, 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 o per le altre caratteristiche morfologiche.

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

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

Il tipo di intervento per il grado di protezione 2 prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali ricostruzioni purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico, e sia sempre identificabile la parte ricostruita;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; se l'edificio è già stato sottoposto a precedenti trasformazioni può essere nuovamente rimaneggiato soprattutto per una migliore funzionalità distributiva
 - la sostituzione dei materiali di finitura impropri con altri coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) il ripristino tipologico e rinnovo che riguarda le particelle edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione originaria individuale anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.
Tale ripristino tipologico e rinnovo si attua mediante:
 - interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi, scale, portici;
 - interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte quali orti, chiostri;
 - interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura;
- d) la demolizione senza ricostruzione degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale;

Grado di protezione 3

Il tipo di intervento per il grado di protezione 3 prevede:

- a) Restauro e risanamento conservativo (lettera c art. 31 L. 457/1978) per le parti esterne; ristrutturazione edilizia delle parti interne con mantenimento dei tracciati delle strutture principali. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti.

Il grado di protezione assegnato può essere modificato in quello immediatamente superiore o inferiore, tramite uno strumento urbanistico attuativo che appronti una documentata analisi storico-filologica.

Grado di protezione 4

Per gli edifici con grado di vincolo 4 sono possibili solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti, ai sensi delle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/1978 con le modifiche introdotte dal D.P.R. 380/2001 e s.m..

E' consentito per tutti gli edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico, previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo eseguire interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera f) del D.P.R. 380/2001 e s.m.).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, possono prevedere anche la demolizione e la ricostruzione con un indice di utilizzazione territoriale fino ad un massimo di 0,5 mq/mq.

Per i nuovi edifici e gli ampliamenti previsti da uno strumento urbanistico attuativo sono ammessi non più di 3 piani fuori terra; è ammesso inoltre un piano sottotetto nel caso di copertura con pendenza non superiore al 40%.

Nel piano attuativo deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite dal precedente art. 11, e la sistemazione degli spazi pubblici da destinare a campo giochi (nella misura minima di 5 mq per abitante teorico) e a parcheggio (come definiti al successivo art. 28).

In aggiunta a tali "standard" dovranno essere reperiti 3 mq/ab da destinare a gioco e parco.

Le aree per gioco e parco e per parcheggio di cui ai precedenti commi dovranno essere reperite nella misura massima possibile all'interno dell'area soggetta allo strumento urbanistico attuativo: per le aree che non sarà possibile reperire nel suddetto ambito gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

Le aree di cui sopra, dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale dello strumento urbanistico attuativo, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi su spazi pubblici.

Art. 13 - Zone residenziali esistenti e di completamento (Z.T.O. B, C1)

Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento per le quali è necessario avviare un processo di miglior utilizzo, mediante una ristrutturazione edilizia urbana, degli edifici esistenti.

In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente articolo 11.

Nelle zone di completamento denso (Z.T.O B) è consentito l'insediamento di nuove attività commerciali aventi caratteristiche di medie strutture di vendita ai sensi della L.R. 15/2004 e s.m..

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Sono suddivise in zone residenziali esistenti e di completamento dense (Z.T.O. B) e zone residenziali esistenti e di completamento rade (Z.T.O. C1).

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento nella misura massima del 20% della superficie utile esistente: la superficie utile complessiva (esistente e ampliamento) non potrà comunque eccedere quella massima consentita dall'indice di utilizzazione fondiaria precisato per ogni zona al punto 1) del comma successivo e dovranno essere rispettate le altezze e le distanze prescritte per ogni zona allo stesso comma.

Per i lotti ineditati, come evidenziato nelle tavole del P.R.G., e nel caso di demolizione totale degli edifici esistenti, per le nuove costruzioni valgono le seguenti norme:

- 1) indice di utilizzazione fondiaria:
nelle zone dense: non superiore a 0,75 mq/mq e non inferiore a 0,56 mq/mq;
nelle zone rade: non superiore a 0,35 mq/mq e non inferiore a 0,26 mq/mq;

- 2) altezza massima:
nelle zone dense: 13 m
nelle zone rade: 10 m
- 3) distanza dal confine:
per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di 5 m; previa convenzione registrata e trascritta con il confinante interessato, tali distanze minime potranno essere diminuite.
E' ammessa, inoltre, previa convenzione da stipulare con il confinante, la costruzione sul confine di proprietà se il lotto adiacente è ineditato oppure se sul lotto adiacente esiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a 10 ml dal confine.
E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal c.c. con conseguente eccezione delle distanze dai confini; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre i limiti di ingombro verticale del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona fatto salvo quanto prescritto al successivo punto relativamente alla distanza tra fabbricati.
- 4) distanza tra fabbricati:
è prescritta una distanza minima di 10 ml tra pareti, o parti di pareti, finestrate e pareti di edifici antistanti: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
La distanza minima può essere ridotta a 6 ml se si tratta di pareti finestrate di locali non abitabili. La distanza tra fabbricati può essere ridotta a 3 ml oppure annullata se trattasi di pareti non finestrate.
- 5) distanza dalla strada:
ove non sia specificatamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di 3 m, a:
- 5 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m
- 7,5 ml per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m
- 10 ml per strade di larghezza superiore a 16 m.

Art. 14 - Zone residenziali di espansione (Z.T.O. C2)

Sono le zone a prevalenza residenziali di nuovo insediamento.

In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente articolo 11.

In queste zone sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 31 della L. 457/1978 e s.m..

I nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di uno strumento urbanistico attuativo approvato.

La superficie territoriale di ogni piano attuativo è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia: le destinazioni di zona e la viabilità riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano attuativo hanno valore indicativo e non vincolante.

Nel piano attuativo deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite dal precedente art. 11, e la sistemazione degli spazi pubblici da destinare a campo giochi (nella misura minima di 5 mq per abitante teorico) e a parcheggio (come definiti al successivo art. 28).

In aggiunta a tali "standards" dovranno essere reperiti 3 mq/ab da destinare a gioco e parco.

Le aree per gioco e parco di cui ai precedenti commi devono essere realizzate solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima totale di 1.000 mq; in caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale dello strumento urbanistico attuativo, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi su spazi pubblici.

Valgono le seguenti norme:

- 1) indice di utilizzazione territoriale:
- non superiore a 0,28 mq/mq
- non inferiore a 0,21 mq/mq
- 2) altezza massima:
13 m

- 3) distanza dal confine:
per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di 5 m.
Le distanze di cui al comma precedente possono essere ridotte o annullate nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
Ai fini della riduzione o dell'annullamento delle distanze degli edifici dai confini non concorrono gli elementi edilizi quali travi, architravi, grigliati, pergolati e similari privi di copertura fissa, che non rientrino nel calcolo della superficie coperta.
Quando più elementi edilizi appartenenti a proprietà diverse siano costruiti in aderenza tra loro o quando facciano parte di un unico complesso edilizio, i progetti dovranno prevedere soluzioni unitarie e coordinate.
- 4) distanza tra fabbricati:
non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 m, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
Le distanze di cui ai commi precedenti possono essere ridotte o annullate nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
- 5) distanza dalla strada:
ove non sia specificatamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di 3 m, a:
- 5 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m
- 7,5 ml per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m
- 10 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.

Art. 15 - Zone per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Sono le zone comprese nel piano delle zone per l'edilizia economica e popolare redatto ai sensi della legge 18 aprile 1962 n° 167, approvato con delibera della Giunta Regionale n° 2146 del 3.6.1975.

In queste zone valgono le norme del piano approvato con il suddetto decreto ed i successivi di approvazione delle varianti.

Art. 16 - Zone per l'industria e l'artigianato produttivo (Z.T.O. D1)

In queste zone sono consentiti unicamente:

- a - impianti caratteristici dell'industria e dell'artigianato produttivo, con esclusione di quelli che, a insindacabile giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico su parere conforme della Commissione edilizia, dovessero per qualsiasi motivo recare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali;
- b - uffici, laboratori magazzini e depositi inerenti alle attività di cui al precedente punto a);
- c - abitazione per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario; la superficie utile per l'abitazione non deve superare il 25% di quella destinata all'attività produttiva con un massimo di 150 mq.
L'alloggio non deve avere pareti o solai in comune con i locali in cui si svolge l'attività lavorativa, eccezione fatta per i locali adibiti a ufficio.
- d - edifici inerenti ad attrezzature per gli addetti e gli utenti (tempo libero, assistenza, ristoro).

- Valgono le seguenti norme:
- 1 - altezza massima: 10 m.
Altezze diverse possono essere consentite solo per la realizzazione di impianti tecnici a seguito di comprovate necessità produttive, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.
 - 2 - distanza minima dalla strada: vedi D.M. 1 aprile 1968;
per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, gli ampliamenti possono essere concessi solo se le costruzioni non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

- 3 - distanza minima dai confini: 8 ml per le zone di espansione, 6 ml per le zone di completamento.
E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal c.c. e con conseguente eccezione delle distanze dai confini.
- 4 - distanza tra fabbricati: è prescritta una distanza minima di 10 ml tra pareti, o parti di pareti, finestrate; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
La distanza tra fabbricati può essere ridotta a 3 ml oppure annullata se trattasi di pareti non finestrate.
Nel caso nei lotti adiacenti a quello dell'edificio da realizzare o ampliare esistano edifici con distanze dai confini inferiori a quelle minime prescritte nel precedente punto, il nuovo edificio o l'ampliamento possono non rispettare le presenti norme sulle distanze tra fabbricati ma unicamente quelle sulle distanze minime dai confini.
- 5 - parcheggio: all'interno della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio una area da determinare con i parametri di cui al successivo art. 28 in relazione alle destinazioni di uso previste.
I parcheggi possono essere coperti con strutture in legno o in ferro aperte su tutti i lati, di profondità non superiore a 5,00 ml e di altezza massima 2,40 ml alla cornice di gronda.
- 6 - verde attrezzato: all'interno della superficie fondiaria almeno il 10% della stessa deve essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto nella quantità minima di 1 ogni 70 mq.
- 7 - rapporto di copertura: territoriale 50%, fondiario 60%.

I parcheggi coperti, di cui al precedente punto 4, non contribuiscono a determinare il rapporto di copertura fino alla concorrenza delle superfici per spazi di sosta e parcheggio previste dalle norme di P.R.G.C. e dalle leggi vigenti. La loro destinazione d'uso è assoggettata a vincolo.

Nelle zone per le attività produttive di completamento l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Nella zona per attività produttive di completamento di Spadacenta, contraddistinta con asterisco negli elaborati di P.R.G., la superficie a servizi di cui all'art. 25 della legge R. 61/85 deve essere reperita in adiacenza alle abitazioni esistenti per costituire una fascia alberata di rispetto, con specie ad alto fusto nella quantità di una ogni 50 mq.

Nelle zone per attività produttive di espansione l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

La superficie territoriale di ogni piano attuativo è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia: le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano urbanistico attuativo hanno valore indicativo e non vincolante ad eccezione della posizione della viabilità principale.

Nel piano attuativo deve essere prevista per opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) una superficie non inferiore al 10% della superficie territoriale e per opere di urbanizzazione secondaria una superficie non inferiore al 10% della superficie territoriale.

Nelle zone D1/18, D1/21 e D1/22, di nuova formazione, gli obblighi di cui al precedente comma sono assolti dalle superfici a standard indicate negli elaborati di P.R.G.C. L'ubicazione delle aree Fc/12, Fc/13 e Fc/17 è obbligatoria e non modificabile in quanto posta a protezione della viabilità esistente e della zona agricola.

Per gli insediamenti industriali esistenti, localizzati in difformità dalle destinazioni di Piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona ed individuati nelle tavole del P.R.G. come attività produttiva da ampliare (L.R. 11/87), sono consentiti: la manutenzione, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento da realizzarsi, anche in fasi successive, fino alla superficie massima indicata per ciascuna unità in una specifica "scheda urbanistica" facente parte integrante delle presenti norme, che precisa anche le caratteristiche edilizie degli interventi ammessi, le destinazioni d'uso degli spazi ineditati, le eventuali infrastrutture ed impianti da realizzare a servizio delle attività; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale si stabiliscano in particolare i tempi, le modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

I suddetti interventi non devono comportare, in ogni caso, il frazionamento dell'attività industriale esistente.

Con i suddetti interventi, dovranno essere realizzate tutte le opere eventualmente necessarie previste dalla legislazione e dalla normativa vigente per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi; dovrà inoltre essere rispettata la norma di cui al successivo art. 28 riferita all'intero complesso.

Gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza all'edificio nel quale viene svolta l'attività ed all'interno dell'ambito individuato comprendente le aree e gli edifici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività.

Gli obblighi derivanti dalla scheda urbanistica di progetto dovranno essere riportati nella convenzione; l'inadempimento degli stessi comporta la decadenza titolo abilitativo.

Le istanze dei titoli abilitativi per gli interventi previsti per le attività, ai sensi della legge regionale 11/87 e specificati nelle relative schede urbanistiche, dovranno essere presentate entro il termine massimo di 10 anni dalla data di entrata in vigore della specifica variante; oltre tale termine decadrà la validità della variante ed entreranno in vigore le norme della zona in cui l'attività è collocata.

Art. 17 - Zone per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio (Z.T.O. D2)

In queste zone sono consentiti unicamente:

- a - edifici per attività commerciali all'ingrosso e al minuto, per attività direzionali (uffici, studi, ecc.) e per l'artigianato di servizio, con esclusione per questi ultimi di quelli che a insindacabile giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico su parere conforme della Commissione edilizia siano da considerare inquinanti e deturpanti l'ambiente;
- b - magazzini e depositi, anche all'aperto, inerenti alle attività di cui al precedente punto a), di materiali con esclusione di quelli che a insindacabile giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico su parere conforme della Commissione edilizia, siano da considerarsi inquinanti e deturpanti l'ambiente;
- c - abitazione per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario unicamente per le attività commerciali all'ingrosso; in questo caso la superficie utile per la residenza non deve superare il 25% di quella destinata all'attività produttiva con un massimo di 150 mq.
- d - edifici inerenti ad attrezzature per gli addetti e gli utenti (tempo libero, assistenza, ristoro).

Nelle zone per attrezzature commerciali di completamento l'edificazione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone per attrezzature commerciali di espansione l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico attuativo.

La superficie territoriale di ogni piano è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia: gli standards urbanistici riportati nelle tavole di P.R.G. hanno valore indicativo e non vincolante; ha valore vincolante la posizione della viabilità principale.

Nel piano attuativo deve essere prevista una superficie, da destinare a servizi, non inferiore ad 1 mq per mq di superficie lorda di pavimento delle attività commerciali e direzionali e al 20% della superficie fondiaria di pertinenza dei magazzini e depositi: le aree destinate a parcheggio per le attività commerciali e direzionali possono, entro il limite del 50%, non essere cedute al Comune e rimanere private con vincolo di destinazione d'uso pubblico.

La superficie coperta non deve essere superiore al 60% della superficie fondiaria.

I parcheggi coperti, di cui al successivo punto 5, non contribuiscono a determinare il rapporto di copertura fino alla concorrenza delle superfici per spazi di sosta e parcheggio previste dalle norme di P.R.G.C. e dalle leggi vigenti. La loro destinazione d'uso è assoggettata a vincolo.

Valgono le seguenti norme:

- 1 - altezza massima: 2 piani fuori terra; 10 m.
Altezze diverse possono essere consentite solo per la realizzazione di impianti tecnici a seguito di comprovate necessità produttive, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.
- 2 - distanza dalla strada: non inferiore a 20 ml ad eccezione della distanza dalla strada statale n° 53 che non dovrà essere inferiore a 30 m;
per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, gli ampliamenti possono essere concessi solo se le costruzioni non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
- 3 - distanza dai confini: non inferiore a 10 m.
E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal c.c. e con conseguente eccezione delle distanze dai confini.
- 4 - distanza tra fabbricati: è prescritta una distanza minima di 10 ml tra pareti, o parti di pareti, finestrate: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
La distanza tra fabbricati può essere ridotta a 3 ml oppure annullata se trattasi di pareti non finestrate.
Nel caso nei lotti adiacenti a quello dell'edificio da realizzare o ampliare esistano edifici con distanze dai confini inferiori a quelle minime prescritte nel precedente punto, il nuovo edificio o l'ampliamento possono non rispettare le presenti norme sulle distanze tra fabbricati ma unicamente quelle sulle distanze minime dai confini.

- 5 - parcheggi: all'interno della superficie fondiaria dei singoli lotti deve essere riservata a parcheggio un'area da determinare con i parametri di cui al successivo art. 28;
I parcheggi possono essere coperti con strutture in legno o in ferro aperte su tutti i lati, di profondità non superiore a 5,00 m e di altezza massima 2,40 m alla cornice di gronda.
- 6 - verde: la superficie scoperta non destinata a parcheggio deve essere sistemata a verde con alberi di alto fusto nella quantità minima di uno ogni 40 mq;
- 7 - Strada Statale Postumia: l'accesso alla zona di espansione deve avvenire esclusivamente per mezzo della viabilità indicata nelle tavole di P.R.G.; è da escludere e da eliminare ogni altro accesso diretto.

Per gli insediamenti commerciali esistenti, localizzati in difformità dalle destinazioni di Piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona ed individuati nelle tavole del P.R.G. come attività commerciali da ampliare (L.R. 11/87), sono consentiti: la manutenzione, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento da realizzarsi, anche in fasi successive, fino alla superficie massima indicata per ciascuna unità in una specifica "scheda urbanistica" facente parte integrante delle presenti norme, che precisa anche le caratteristiche edilizie degli interventi ammessi, le destinazioni d'uso degli spazi ineditati, le eventuali infrastrutture ed impianti da realizzare a servizio delle attività; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale si stabiliscano in particolare i tempi, le modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

I suddetti interventi non devono comportare, in ogni caso, il frazionamento dell'attività commerciale esistente.

Con i suddetti interventi, dovranno essere realizzate tutte le opere eventualmente necessarie previste dalla legislazione e dalla normativa vigente per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi; dovrà inoltre essere rispettata la norma di cui al successivo art. 28 riferita all'intero complesso.

Gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza all'edificio nel quale viene svolta l'attività ed all'interno dell'ambito individuato comprendente le aree e gli edifici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività.

Gli obblighi derivanti dalla scheda urbanistica di progetto dovranno essere riportati nella convenzione; l'inadempimento degli stessi comporta la decadenza titolo abilitativo.

Le istanze dei titoli abilitativi per gli interventi previsti per le attività, ai sensi della legge regionale 11/87 e specificati nelle relative schede urbanistiche, dovranno essere presentate entro il termine massimo di 10 anni dalla data di entrata in vigore della specifica variante; oltre tale termine decadrà la validità della variante ed entreranno in vigore le norme della zona in cui l'attività è collocata.

Art. 18 - Zone per attività agro-industriali (Z.T.O. D4)

In queste zone sono ammessi, i complessi produttivi agro-industriali non pertinenti ad un fondo rustico, che, per esigenze tecniche o igienico sanitarie, non possono essere ubicati nelle zone per insediamenti produttivi di cui al precedente art. 16.

Per i complessi produttivi agro-industriali, valgono le seguenti norme:

- 1 - altezza massima: 10 m.
Altezze diverse possono essere consentite solo per la realizzazione di impianti tecnici a seguito di comprovate necessità produttive, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.
- 2 - distanza minima dai confini di proprietà: 10 m;
- 3 - distanza minima tra fabbricati: se appartenenti a fondi diversi 20 m; se nello stesso fondo 10 m;
- 4 - distanze minime dalle strade:

- strade statali	30 m
- strade provinciali e comunali	20 m
- strade vicinali, interpoderali e comunque gravate da servitù di pubblico passaggio	10 m
- 5 - rapporto massimo di copertura: 50%.
I parcheggi coperti, di cui al successivo punto 5, non contribuiscono a determinare il rapporto di copertura fino alla concorrenza delle superfici per spazi di sosta e parcheggio previste dalle norme di P.R.G.C. e dalle leggi vigenti. La loro destinazione d'uso è assoggettata a vincolo.

6 - parcheggi: all'interno della superficie fondiaria dei singoli lotti deve essere riservata a parcheggio un'area da determinare con i parametri di cui al successivo art. 28.
I parcheggi possono essere coperti con strutture in legno o in ferro aperte su tutti i lati, di profondità non superiore a 5,00 ml e di altezza massima 2,40 ml alla cornice di gronda.

7 - verde: la superficie scoperta non destinata a parcheggio deve essere sistemata a verde con alberi di alto fusto nella quantità minima di uno ogni 40 mq.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del richiedente di realizzare tali opere.

Art. 19 - Norme generali per le zone agricole (Z.T.O. E)

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

L'edificazione in tali zone è regolamentata dalla legislazione regionale vigente (L.R. 5.03.1985 n° 24 e successive modificazioni ed integrazioni).

L'edificazione di case di abitazione ai sensi degli artt. 3 e 5 della L.R. 24/1985 è consentita, con le norme dei successivi artt. 20, 21, 22 e 23, agli imprenditori agricoli a titolo principale che conducono l'azienda, in forma singola o associata, nonché ai loro familiari fino al primo grado, purché esercitanti l'attività agricola nella medesima azienda.

Per il calcolo delle superfici utili ammissibili valgono gli indici edilizi specificati al precedente art. 4: gli indici massimi ammissibili conseguono dalle volumetrie ammesse dalla legge regionale correlata alla superficie utile con i parametri di cui al punto 4 del precedente art. 4.

In tali zone sono consentite unicamente costruzioni a servizio diretto del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata: abitazioni, annessi rustici quali stalle, ricoveri per macchine agricole, serre, vivai, strutture per lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ecc.

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove costruzioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, corrispondente alla superficie utile da costruire, determinata dai parametri stereometrici caratteristici della zona.

A tal fine ogni richiesta di permesso di costruire deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi la superficie da vincolare.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione delle previsioni del P.R.G.

L'Amministrazione comunale provvede a riportare su apposita planimetria, tenuta a libera visione del pubblico, i fabbricati e la relative superfici fondiari vincolate.

L'Amministrazione comunale può richiedere ad ogni ditta proprietaria di fornire le esatte superfici utili dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad esse corrispondente.

Nelle sottozone E, con l'esclusione della sottozona E4, è consentito l'insediamento di nuove attività agrituristiche a sensi delle leggi regionali n. 24/85 e n. 9/97 e s.m..

Per le attività agrituristiche insediate alla data del 15.04.1994, qualora si utilizzino edifici distanti dall'aggregato abitativo e si dimostri la mancanza di funzionalità dei locali stessi alla conduzione del fondo, le suddette attività potranno coesistere con un'eventuale attività di pubblico esercizio di ristorazione, previa la stipula con il Comune di convenzione decennale di non cessione a qualsiasi titolo della proprietà e delle attività. Il venir meno dell'idoneità all'esercizio dell'attività agrituristiche implica la decadenza all'insediamento nei medesimi locali di un pubblico esercizio di ristorazione.

La distanza dalle strade esistenti e previste dal P.R.G. non deve essere inferiore a 30 ml per le strade statali, 20 ml per le strade provinciali e comunali, 10 ml per le strade vicinali, interpoderali e comunque gravate di servitù di pubblico passaggio.

Sulle costruzioni residenziali esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a), b), c), d) della legge 5.07.1978 n° 457 e s.m., con l'esclusione della lettera d) per gli edifici sottoposti a tutela più sotto indicati.

Nelle planimetrie di progetto del P.R.G. sono indicati gli edifici sottoposti a tutela a norma dell'art. 10 della L.R. n° 24/1985.

Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto.

Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, carrarecce, percorsi, sentieri;
- le rogge, fossi, canali di irrigazione e di scolo;
- le colture o lavorazioni di antica tradizione;

- le tracce di antiche colonizzazioni del territorio;
- i filari alberati;
- i pozzi, i capitelli, i sacelli votivi.

E' vietato provvedere a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati, fatta eccezione per le opere funzionali dell'attività agricola, alla difesa del suolo ed alla tutela dell'igiene pubblica.

Gli elementi sopracitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere ricostituite, utilizzando specie locali tipiche.

Valgono le norme di cui al D.G.R. 22.12.1989, n° 7949 relative ai limiti di rispetto di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

Art. 20 - Zone agricole per colture specializzate (E1)

Queste zone corrispondono alla sottozona E1 definita dall'art. 11 della L.R. 24/85.

In queste zone l'edificazione è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dalle seguenti norme integrative:

A - fabbricati residenziali esistenti

- 1 - distanze dai confini di proprietà: valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 2 - distanze tra fabbricati: se appartenenti a fondi diversi non inferiore a 10 m; se nello stesso fondo, valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 3 - altezza dei fabbricati: 2 o 3 piani fuori terra in relazione allo stato di fatto e comunque non superiore a 8 m.

B - annessi rustici

- 1 - distanze dai confini di proprietà: non inferiore a 10 m; per gli annessi rustici nei quali non sia previsto il ricovero di animali la distanza è riducibile a 5 m.
- 2 - distanze tra fabbricati: non inferiore a 10 m;
- 3 - altezza dei fabbricati: non superiore a 8 m salva la possibilità di maggiori altezze per strutture tecniche agricole.

La costruzione di annessi rustici è ammessa in relazione alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, nei casi in cui non risulti evidente la compatibilità della superficie lorda di pavimento richiesta con le esigenze di conduzione del fondo, può richiedere un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato del settore con le certificazioni previste dal 2° comma dell'art. 6 della legge regionale 24/85 e .s.m..

E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti purché il fabbricato sia conforme alle tipologie tradizionali della zona; i locali ad uso stalla e ricovero animali (purché in funzione del fondo), fienile, granaio non devono comunque essere accessibili dai locali di abitazione.

Art. 21 - Zone agricole (E2)

Queste zone corrispondono alla sottozona E2 definita dall'art. 11 della L.R. 24/85.

In queste zone l'edificazione è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dalle seguenti norme integrative:

A - fabbricati residenziali

- 1 - distanze dai confini di proprietà: valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 2 - distanze tra fabbricati: se appartenenti a fondi diversi non inferiore a 10 m; se nello stesso fondo, valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 3 - altezza dei fabbricati: 2 o 3 piani fuori terra in relazione allo stato di fatto e comunque non superiore a 8 m.

B - annessi rustici

- 1 - distanze dai confini di proprietà: non inferiore a 10 m; per gli annessi rustici nei quali non sia previsto il ricovero di animali la distanza è riducibile a 5 m.
- 2 - distanze tra fabbricati: non inferiore a 10 m;
- 3 - altezza dei fabbricati: non superiore a 8 m salva la possibilità di maggiori altezze per strutture tecniche agricole.

La costruzione di annessi rustici è ammessa in relazione alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, nei casi in cui non risulti evidente la compatibilità della superficie lorda di pavimento richiesta con le esigenze di conduzione del fondo, può richiedere un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato del settore con le certificazioni previste dal 2° comma dell'art. 6 della legge regionale 24/85 e .s.m..

E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti purché il fabbricato sia conforme alle tipologie tradizionali della zona; i locali ad uso stalla e ricovero animali (purché in funzione del fondo), fienile, granaio non devono comunque essere accessibili dai locali di abitazione.

Art. 22 - Zone agricole (E3)

Queste zone corrispondono alla sottozona E3 definita dall'art. 11 della L.R. 24/85.

In queste zone l'edificazione è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dalle seguenti norme integrative:

A - fabbricati residenziali

- 1 - distanze dai confini di proprietà: valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 2 - distanze tra fabbricati: se appartenenti a fondi diversi non inferiore a 10 m; se nello stesso fondo, valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 3 - altezza dei fabbricati: 2 o 3 piani fuori terra in relazione allo stato di fatto e comunque non superiore a 8 m.

B - annessi rustici

- 1 - distanze dai confini di proprietà: valgono le norme di cui al precedente art. 13;
- 2 - distanze tra fabbricati: non inferiore a 10 m;
- 3 - altezza dei fabbricati: non superiore a 8 ml salva la possibilità di maggiori altezze per strutture tecniche agricole.

La costruzione di annessi rustici è ammessa in relazione alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, nei casi in cui non risulti evidente la compatibilità della superficie lorda di pavimento richiesta con le esigenze di conduzione del fondo, può richiedere un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato del settore con le certificazioni previste dal 2° comma dell'art. 6 della legge regionale 24/85 e .s.m..

E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti purché il fabbricato sia conforme alle tipologie tradizionali della zona; i locali ad uso stalla e ricovero animali (purché in funzione del fondo), fienile, granaio non devono comunque essere accessibili dai locali di abitazione.

Art. 23 - Centri rurali (E4)

Nelle planimetrie del P.R.G. sono individuati gli ambiti dei centri residenziali agricoli definiti come sottozona E4 dall'art. 11 della L.R. 24/85.

Negli ambiti suddetti per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d art. 31 457/1978 con le modifiche introdotte dal D.P.R. 380/2001 e s.m.).

Per i suddetti edifici che non raggiungano i 200 mq di superficie utile, è ammesso l'ampliamento della superficie utile esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme fino a raggiungere 200 mq; per le distanze delle parti ampliate valgono le norme di cui al precedente art. 13.

Per gli edifici non residenziali esistenti nell'ambito dei centri rurali alla data del 10.02.1997 sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia per destinazioni residenziali e/o commerciali ed artigianali di servizio. Sono inoltre ammessi, per una sola volta, ampliamenti fino al 30%, fino ad un massimo di 150 mq, della superficie utile esistente, per gli adeguamenti necessari agli impianti tecnologici, ai requisiti igienico-sanitari e funzionali dell'attività. Per le distanze delle parti ampliate valgono le norme di cui al precedente art. 13.

Gli ampliamenti sono subordinati alla dotazione di un'area destinata a verde e parcheggio, nella quantità fissata dalle leggi per i vari tipi di attività, con vincolo di destinazione d'uso.

Non è concessa l'edificazione di nuovi annessi rustici.

Per ciascuno dei lotti ineditati compresi nei suddetti ambiti come evidenziati nelle planimetrie di P.R.G. è ammessa la realizzazione di un edificio con destinazione esclusivamente

residenziale con una superficie utile massima di 200 mq; per questi edifici valgono le norme di cui al precedente art. 13 per le zone B.

Sia per gli ampliamenti che per le nuove edificazioni previste in questo articolo, la volumetria realizzabile non potrà comunque eccedere la quantità massima di 800 mc.

Art. 24 - Aree per l'istruzione

In queste aree possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature per l'istruzione.

Può inoltre trovare sede nelle aree stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici e delle attrezzature suddette.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni suindicate devono essere sistemate a parco e giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.

I simboli particolari sugli elaborati grafici specificano la destinazione delle aree e degli edifici o impianti realizzabili.

Art. 25 - Aree per attrezzature di interesse comune

In queste zone possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti alle specifiche destinazioni indicate:

- a - istituzioni religiose;
- b - istituzioni culturali e associative;
- c - istituzioni per lo svago e lo spettacolo;
- d - istituzioni assistenziali;
- e - istituzioni sanitarie;
- f - servizi amministrativi;
- g - servizi di pubblica sicurezza;
- h - servizi di telecomunicazione;
- i - servizi tecnologici;
- m- attrezzature di interscambio.

Può inoltre trovare sede nelle zone stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici ed attrezzature sopraelencate.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni suindicate devono essere sistemate a parco e giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.

I simboli particolari sugli elaborati grafici sono indicativi della destinazione delle aree alla costruzione degli edifici ed impianti corrispondenti ai simboli stessi.

Per le altezze, le distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati, valgono le seguenti norme:

altezza massima	3 piani fuori terra
distanza dalle strade	vedi D.M. 1 aprile 1968
distanza dai confini	min. 5 m
distanza tra fabbricati	min. 10 m

La realizzazione degli edifici e delle attrezzature di cui al presente articolo spetta unicamente alla pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti, ad esclusione delle attrezzature di cui ai punti b), c), e m).

Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, Enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente rimovibili per un uguale periodo, eventualmente garantendo, se ritenuto necessario dal Comune, durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Art. 26 - Aree private per attrezzature di interesse comune, per il gioco e lo sport

In tale zona sono consentite le attrezzature di cui ai punti b), c), d) ed e) del primo comma del precedente art. 25, gli edifici e le attrezzature per lo sport, il gioco e la rigenerazione fisica ed esercizi, per la somministrazione di alimenti e bevande, di tipo ricettivo a supporto delle destinazioni sopra richiamate.

I criteri di progettazione, i materiali, l'organizzazione della viabilità interna e gli accessi all'area dalle strade pubbliche e la sistemazione degli spazi esterni deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale ed informata al rispetto dei valori e delle caratteristiche ambientali esistenti.

L'edificazione è subordinata alla esistenza delle infrastrutture tecnologiche (strade, allacciamenti idrici fognari ed energetici) o all'impegno privato a realizzare tali infrastrutture.

L'indice di utilizzazione fondiaria non deve essere superiore a 0,3 mq/mq per le attrezzature di interesse comune e a 0,1 mq/mq per le attrezzature per lo sport, il gioco e la rigenerazione fisica, per la somministrazione di alimenti e bevande e di tipo ricettivo.

La superficie fondiaria minima richiesta è di 5.000 mq per le attrezzature di interesse comune e di 10.000 mq per le attrezzature per lo sport, il gioco e la rigenerazione fisica.

Per le altezze, le distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati e per le dotazioni di parcheggi valgono le seguenti norme:

- altezza massima	3 piani fuori terra
- distanza delle strade	minimo 20 m
- distanza dai confini	minimo 10 m
- distanza tra fabbricati	minimo 10 m
- parcheggi:	1 posto macchina ogni 2 utenti delle attrezzature.

Il parcheggio e l'area non utilizzata dovranno essere sistemate a verde con alberatura ad alto fusto.

Il rilascio del permesso di costruire è condizionato dalla stipula, registrazione e trascrizione di un vincolo di destinazione d'uso degli edifici e delle attrezzature e delle aree di pertinenza degli stessi.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere stipulata una convenzione, tra il Comune e la ditta realizzatrice delle attrezzature che precisi le modalità e i costi di utilizzo delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 27 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

In queste aree possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti allo sport, al gioco e alla rigenerazione fisica.

Può inoltre trovare sede nelle aree stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici e delle attrezzature suddette.

Le aree libere dagli edifici e dalle attrezzature devono essere sistemate a parco e/o a giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.

I simboli particolari sugli elaborati grafici specificano la destinazione delle aree e degli edifici o impianti realizzabili.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, Enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente rimovibili per un uguale periodo, eventualmente garantendo, se ritenuto necessario dal Comune, durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e/o dell'attrezzatura e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Per le altezze, le distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati, valgono le seguenti norme:

altezza massima	10 m
distanza dalle strade	vedi D.M. 1 aprile 1968
distanza dai confini	valgono le norme di cui al precedente art. 13
distanza tra fabbricati	è prescritta una distanza minima di 10 m tra pareti, o parti di pareti, finestrate e pareti di edifici antistanti: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La distanza minima può essere ridotta a 6 m se si tratta di pareti finestrate di locali non abitabili. La distanza tra fabbricati può essere ridotta a 3 m oppure annullata se trattasi di pareti non finestrate.

Art. 28 - Sosta, parcheggio e ricovero degli automezzi

Nei piani urbanistici attuativi e nei progetti edilizi di nuove costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti, si deve prestare particolare cura alla previsione degli spazi di sosta e parcheggio ed al ricovero degli automezzi.

Nei piani urbanistici attuativi si devono predisporre gli spazi di sosta e parcheggio nella quantità specificata dalla seguente tabella per ogni destinazione:

<u>Destinazione</u>	<u>Spazi di sosta e parcheggio</u>
residenze	3,5 mq ogni 37,5 mq di superficie utile
attività produttive, magazzini e depositi	10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale
attività commerc. e direz.	1 mq ogni 0,80 mq di superficie utile

Gli spazi suddetti sono considerati opere di urbanizzazione primaria, devono essere pubblici e venire predisposti in adiacenza alla rete stradale o da questa facilmente raggiungibili; le superfici suddette si intendono quelle necessarie tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.

Nei progetti di nuove costruzioni si deve prevedere inoltre all'interno della superficie fondiaria almeno:

- 1 - un'autorimessa di superficie totale netta di 15,00 mq destinata ad ogni singolo alloggio; per ogni alloggio che supera i 180 mq di superficie utile l'autorimessa deve prevedere spazi per 2 posti macchina con una superficie totale netta di 20,00 mq;
- 2 - un posto destinato a parcheggio per ogni 2 addetti (e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria) per le attività industriali ed artigianali, per i magazzini e depositi e per gli altri edifici realizzati nelle zone per attività produttive, nelle zone per attrezzature commerciali devono essere previsti i servizi di cui all'art. 25, punto 2, lettera b) della L.R. 61/85.
- 3 - un posto destinato a parcheggio per ogni 25 mq di superficie utile dei negozi, uffici, studi, ecc. destinata all'attività con possibilità di accesso al pubblico; deve essere comunque previsto almeno un posto parcheggio per unità commerciale, professionale, amministrativa, ecc.;
- 4 - un posto parcheggio per ogni camera per le attrezzature ricettive (alberghi, pensioni, motels, ecc.);
- 5 - un numero conveniente di posti parcheggio le cui proporzioni e criteri devono essere, di volta in volta e preventivamente alla presentazione del progetto, concordate e definite dall'Autorità comunale, per le attrezzature ricreative e sportive in relazione al numero di posti e per altri edifici in relazione al numero delle persone interessate alla funzione dell'edificio stesso.

Devono essere comunque riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di volume vuoto per pieno della costruzione.

Nei progetti di ampliamento di costruzioni esistenti devono essere previsti i posti a parcheggio specificati ai commi precedenti riferiti alla parte ampliata e all'edificio esistente.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione senza ampliamento degli edifici esistenti che non comportino il cambio delle destinazioni d'uso non si applicano i parametri minimi di cui ai commi precedenti, ferma restando la superficie eventualmente destinata a parcheggio esistente.

Nel caso di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti che comportino aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo e negli interventi di ristrutturazione urbanistica si applicano i parametri minimi di cui al punto 1) del presente articolo relativi alle nuove costruzioni.

Nel caso di cambiamento delle destinazioni d'uso degli edifici restaurati o ristrutturati per attività e attrezzature terziarie o di interesse comune, servizi commerciali e artigianato di servizio devono essere previste le aree a parcheggio di cui al presente articolo relative alle nuove costruzioni.

I parcheggi, nei quali ogni posto macchina non deve avere superficie inferiore a ml 2,50 x 5,00 = mq 12,50 netta dagli eventuali spazi occorrenti per gli spostamenti, devono essere facilmente accessibili dalle vie pubbliche.

Gli spazi necessari possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero nelle aree libere di ogni singolo lotto, ivi compresi gli spazi derivanti dai distacchi da strade, confini e tra fabbricati o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio da registrare e trascrivere a cura del proprietario.

Qualora non risultasse possibile in tutto o in parte ricavare tali aree nelle adiacenze del fabbricato sarà in facoltà dell'amministrazione comunale di indicare altre aree a parcheggio, nel limite massimo di mq 250, da urbanizzare o monetizzare per l'importo che sarà determinato di anno in anno con delibera del consiglio comunale, tenendo conto del valore dell'area e dei costi necessari per la realizzazione delle stesse.

In nessun caso il parcheggio può interessare le aree pubbliche e quelle private di uso pubblico.

Art. 29 - Aree per la viabilità

Le aree per la viabilità comprendono le strade, i nodi stradali e le fasce di rispetto.

Il P.R.G. indica i tracciati delle principali sedi stradali o di nuova realizzazione o esistenti da modificare o da sopprimere.

La realizzazione di tali opere sarà conseguente alla formazione dei relativi progetti esecutivi.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone residenziali e industriali di espansione e di quelle a destinazione commerciale e direzionale è rinviata agli inerenti strumenti urbanistici attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nelle tavole di P.R.G. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, che in sede esecutiva potrà subire eventuali modesti ritocchi tecnici e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.

Le fasce di rispetto a lato delle strade e dei nodi di P.R.G. in progetto e le fasce di arretramento sui bordi delle zone di completamento, e di espansione hanno valore prescrittivo assoluto quanto a destinazione d'uso; gli assestamenti dei tracciati stradali e dei vari rami dei nodi stradali di interscambio saranno definiti in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto e di arretramento di P.R.G. nonchè nell'ambito delle zone verdi entro i quali non sono state previste fasce di rispetto stradale, senza che tali assestamenti comportino varianti di P.R.G.

Le fasce di rispetto stradale a lato delle strade, qualunque sia la loro definizione grafica nello strumento urbanistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse; la computabilità riguarda solo l'area di proprietà e rimangono fermi tutti gli altri parametri di zona (altezza massima, distacco dai confini e fabbricati ecc.).

Le fasce di rispetto a lato delle strade di progetto ed esistenti, saranno prevalentemente alberate; in esse sono ammessi nuovi interventi solo se connessi con il servizio automobilistico (distributori, posteggi, ecc.) studiati in modo da non interferire con il traffico veicolare.

La distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale, definito come il limite della proprietà pubblica stradale, è precisata, per ogni zona, negli articoli precedenti.

La sezione minima di una corsia per automezzi è di 3,00 ml per strade a doppio senso di circolazione e di 4 ml per strade a senso unico.

Al termine delle strade a fondo cieco dovrà essere prevista una piazzola per la manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a 12 m.

Qualora la strada serva non più di 6 lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza.

In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello arretrato di almeno 5 metri rispetto al limite della viabilità pubblica.

L'area relativa all'accesso è considerata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato.

Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono prevedere pertanto adeguati tracciati planimetrici, efficace segnaletica orizzontale e verticale ed idonea illuminazione.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Il P.R.G.C. individua, con apposita simbologia, i punti obbligatori di uscita e di accesso alle zone residenziali e produttive in generale, rispetto alla viabilità principale. La suddetta simbologia fornisce solo un'indicazione di massima dell'ubicazione degli accessi in quanto la precisazione degli stessi è rinviata alla redazione dell'apposito tracciato planimetrico di cui ai precedenti commi.

La sezione delle piste ciclabili è multipla di 1,00 ml con un minimo di **2,50 m**.

La sezione minima dei percorsi pedonali è di 0,75 m: le sezioni superiori devono essere multiple di tale valore minimo.

Le fasce a verde di rispetto e separazione devono avere una sezione minima di **0,75 m**.

Art. 30 - Zona ferroviaria

Le zone ferroviarie sono destinate agli impianti e costruzioni ferroviarie con i relativi fabbricati e servizi; si richiama l'osservanza delle norme vigenti per quanto concerne le distanze minime degli edifici dagli impianti ed edifici ferroviari.

Art. 31 - Limiti e perimetri di rispetto, di servitù e di vincolo

A - Limite di rispetto cimiteriale

Entro il perimetro definito dai decreti di vincolo esistenti o da emanare sono ammesse unicamente le attrezzature cimiteriali; nelle relative aree di rispetto possono essere concesse a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nonché sedi viarie, parcheggi pubblici e privati, aree di verde pubblico e privato.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

B - Limite di rispetto di impianti tecnologici

Entro il perimetro definitivo per ogni singola attrezzatura esistente o da realizzare vi è il vincolo assoluto di inedificabilità.

C - Limite di verde privato

Entro tali limiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

Sono vietati gli abbattimenti degli alberi di specie pregiata; possono invece essere abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve.

Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune.

Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi, dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione.

E' ammesso il restauro conservativo e la ristrutturazione degli edifici esistenti e il loro ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente: gli ampliamenti dovranno avvenire nel rispetto delle alberature esistenti.

D - Limite di rispetto dagli elettrodotti

Entro le fasce evidenziate negli strumenti urbanistici generali non è consentita la costruzione di nuove abitazioni o luoghi di abituale prolungata permanenza.

Per i fabbricati residenziali e per quelli adibiti all'abituale prolungata permanenza, già esistenti e ricompresi all'interno della fascia di rispetto, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/1978 con le modifiche introdotte dal D.P.R. 380/2001 e s.m., nonché gli interventi di ampliamento per gli adeguamenti igienici di cui al successivo art. 39.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio rispetto al vincolo.

Nel caso di intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia e qualora l'area di proprietà lo consenta, può richiedere lo spostamento del sedime dell'edificio al di fuori del limite di rispetto.

Nelle zone agricole, la tutela della pubblica incolumità consente l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 24/85.

E - Vincoli di tutela ambientale

La cartografia di P.R.G. individua le aree destinate a bosco.

In tali aree le attività di manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo, di abbattimento e di nuovi impianti degli alberi, devono essere sottoposte a parere della Commissione Edilizia e degli Enti competenti.

All'interno dei limiti di tutela ambientale sono solo ammessi, per gli edifici esistenti, gli interventi previsti dal grado di protezione assegnato ovvero, per quelli non soggetti a vincolo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione ai fini della riorganizzazione funzionale nel rispetto dei caratteri tipologici, nonché gli adeguamenti igienici di cui al successivo art. 39.

Gli interventi sopra indicati sono subordinati a permesso di costruire e all'eventuale parere degli Enti competenti.

Art. 32 - Arredo urbano

Nella sistemazione delle aree anche private ma di uso pubblico dovranno essere particolarmente studiati gli elementi dell'arredo urbano.

Costituiscono elementi dell'arredo urbano il tipo di pavimentazione stradale, le cordone che ne delimitano i marciapiedi, le alberature, le recinzioni, i tipi di illuminazione pubblica e i cartelli segnaletici e di interesse pubblico e le insegne consentite.

Devono essere evitati gli elementi di disturbo dell'ambiente storico che per dimensione, forma, colore e materiale contrastino violentemente con le caratteristiche costruttive e formali della struttura urbanistica ed edilizia del centro storico.

Inoltre quando i progetti interessino sedi viarie comprese nel perimetro del centro storico, l'arredo urbano viene studiato in funzione della necessità di favorire la migliore percezione dell'ambiente storico.

In particolare:

- 1) la pavimentazione deve evidenziare percorsi pedonali e aree non strettamente carrabili con l'uso il più esteso possibile del porfido e/o della trachite.
- 2) Le cordone dovranno essere in trachite.
- 3) Le alberature dei principali viali di tipo "platanoides" e quelle dei parchi e giardini prevalentemente di specie arboree locali.
- 4) Le recinzioni di cancellata in ferro, in mattoni a faccia a vista o intonacate con altezze in armonia a quelle delle recinzioni esistenti e, se nuove, non superiori ai limiti fissati dal regolamento edilizio.
- 5) L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata con pali isolati o a mensola dagli edifici, le cui forme e tipo dovranno essere uniche per tutto il centro storico, secondo uno specifico progetto approvato dal comune.
- 6) Le insegne dovranno essere realizzate tenendo conto della tradizione, evitando grandi superfici luminose e preferendo l'uso di materiali metallici lavorati, dipinti e illuminati in modo indiretto. In ogni caso non si dovranno superare mai le dimensioni e proporzioni che a giudizio della Cce, contrastino con quelle dell'edificio o della zona su cui sono applicate.

Art. 33 - Corsi d'acqua

E' vietata qualunque manomissione dei corsi d'acqua esistenti che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi sono compiuti dagli Enti pubblici competenti o dai privati sulla base di una specifica concessione.

Le distanze di rispetto da fiumi, canali, ecc. all'esterno delle zone edificate ed edificabili dotate delle principali opere di urbanizzazione previste dal P.R.G., sono quelle previste dall'art. 27 L.R. N° 61/1985.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nelle categorie dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate distanze di rispetto non inferiori a ml 10 per l'edificabilità e ml 4 per le piantagioni e movimenti di terra.

Art. 34 - Impianti tecnici

Si applica quanto disposto dall'art. 74 della L.R. 61/85.

Art. 35 - Interventi su costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto

Per le costruzioni esistenti entro le fasce di rispetto delle strade, dei corsi d'acqua, dei cimiteri e degli impianti tecnologici possono essere oggetto di interventi edilizi quali: il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione ai fini di riorganizzazione funzionale, risanamento igienico e variazione di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni di zona.

Negli altri casi valgono le disposizioni di legge vigenti.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 36 – Titoli abilitativi rilasciati in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme

L'entrata in vigore delle presenti norme comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha l'obbligo di notificare al titolare del titolo abilitativo, la decadenza del titolo abilitativo medesimo.

Le varianti in corso d'opera relative a titoli abilitativi rilasciati, e i cui lavori sono iniziati prima dell'adozione delle presenti norme, sono concesse, fino all'approvazione delle norme medesime, nel rispetto delle norme in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo principale.

Art. 37 - Norme abrogate

All'entrata in vigore della presente variante alle norme del Piano Regolatore Generale tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili sono abrogate.

Art. 38 - Autorimesse

La normativa del presente articolo si applica ai soli edifici esistenti alla data 15-4-1994 e collocati nelle zone B o C1 - Le nuove edificazioni dovranno comunque rispettare le disposizioni del D.M. 2-4-1968, art. 9, relativamente alla distanza tra edifici.

In deroga agli indici di utilizzazione vigenti, e su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale che dovrà valutare i singoli progetti con particolare riguardo al loro inserimento nel contesto urbano esistente, è consentita la costruzione per una sola volta di una autorimessa per ogni alloggio utilizzato per residenza stabile.

L'autorimessa dovrà osservare i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- altezza massima interna 2,40 ml e minima 2,10 m;
- altezza massima delle fronti 2,80 m;
- superficie utile minima (escluse le murature) 15,00 mq;
- superficie utile massima 20,00 mq;
- distanza dai confini 5,00 m;
- distanza dai fabbricati: in aderenza; 3,00 ml tra pareti che per la parte che si fronteggiano non sono finestrate; in conformità alle norme di attuazione in tutti gli altri casi;
- distanze dalle strade: valgono le norme del nuovo codice della strada di cui al D.L. 30.04.1992 n° 285 e del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e D.P.R. 26.04.1993 n° 147 e loro successive modifiche ed integrazioni, per quanto non previsto 5,00 m; sono ammesse distanze inferiori a condizione che il fabbricato non sopravvanti verso il fronte stradale (nel solo caso in cui l'autorimessa venga realizzata in aderenza a fabbricati esistenti). Possono inoltre essere prescritte distanze superiori o inferiori a quelle previste nel caso sia necessario rispettare l'allineamento con edifici preesistenti.

La tipologia e i materiali da costruzione dovranno essere in armonia con le caratteristiche del fabbricato principale e dei vicini, e compatibili con l'assetto urbano in atto.

Salvo particolari esigenze la copertura dovrà uniformarsi a quella del fabbricato principale, gli intonaci dovranno essere del tipo rustico o a cemento liscio e a tinteggiatura chiara.

Sono esclusi tutti i manufatti in lamiera e similari.

E' consentito l'accorpamento in un unico blocco per le proprietà confinanti; in questo specifico caso tutte le rifiniture dovranno essere identiche.

L'autorimessa dovrà essere funzionale al fabbricato principale già esistente e che ne è sprovvisto e la cui autorizzazione edificatoria sia stata rilasciata prima dell'approvazione delle presenti norme.

Art. 39 - Interventi per adeguamenti igienici

In tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione della zona A per i gradi di protezione 1, 2 e 3, e nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni essenziali del nucleo familiare, a seguito di apposito verbale redatto dall'ufficio tecnico comunale che ne riscontri la fattibilità e sentito il parere della Commissione Edilizia, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare lavori di ristrutturazione ed eventuale ampliamento in eccedenza alle norme di zona del P.R.G.

Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve superare la misura del 20% della superficie utile di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 20 mq. Per gli

alloggi con superficie utile inferiore a 70 mq è comunque ammesso un ampliamento, anche in deroga al 20% sopra indicato, fino alla superficie utile di 14,00 mq.

Art. 40 - Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali per il rilascio di concessioni che riguardino edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

Il Sindaco può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'interno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

Art. 41 - Sanzioni

Per le contravvenzioni alle presenti norme si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 42 – Valutazione di Compatibilità Idraulica

Al fine dell'adozione delle misure compensative e/o di mitigazione del rischio idraulico, sono individuati gli interventi soggetti alle prescrizioni di cui alle “Modalità operative e indicazioni tecniche” dell'Allegato A del D.G.R. n. 1322 del 10/05/2006, come modificato dal D.G.R. n. 1841 del 19/06/2007, e s.m.

Gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dalla Variante al P.R.G. da attuarsi:

- nelle Zone residenziali di espansione C2 subordinate alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (Art. 14 delle N.T.A.);
- nelle Zone per l'industria e l'artigianato produttivo D1 (Art. 16 delle N.T.A.) e nelle Zone per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio D2 (Art. 17 delle N.T.A.), subordinate alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo;
- nelle Zone per attività agro-industriali D4 (Art. 18 delle N.T.A.)
- negli interventi di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizio-urbanistica delle attività esistenti nelle Zone D1, D2 e D4;
- nelle aree individuate nel P.R.G. come Zone a “Servizi ed di interesse comune” Fa, Fb, Fc ed Fd (Artt. 24, 25, 26, 27 e 28 della N.T.A.);

dovranno essere corredati da uno studio di “Valutazione di Compatibilità Idraulica” che valuti le interferenze che le nuove previsioni urbanistiche ed edilizie avranno con i dissesti idraulici esistenti e le possibili alterazioni causate al regime idraulico.

Tale studio dovrà individuare le zone di tutela e le fasce di rispetto ai fini idraulici ed indicare la tipologia e la consistenza delle misure compensative da adottare per non aggravare l'esistente livello di rischio idraulico.

In linea generale dovranno essere assicurati provvedimenti atti a garantire volumi di invaso complessivi di 300 mc/ha per le zone residenziali (Z.T.O. C2) e di 600-800 mc/ha, in funzione del livello di impermeabilizzazione previsto, per le zone produttive (Z.T.O. D).

Tali volumi potranno essere distribuiti in quota parte in rete fognaria e in quota parte o, in alternativa nella totalità, in aree di invaso e di laminazione superficiale, in invasi e in manufatti compensativi, in grado di garantire il residuo volume di invaso complessivo.

Dovranno altresì essere previsti manufatti di controllo delle portate prima dell'immissione delle acque meteoriche nella fognatura comunale o in altri sistemi di recapito.

Con la stessa ottica le aree a parcheggio e i piazzali dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie in grado di assicurare una adeguata permeabilità e di contenere il ruscellamento superficiale delle acque meteoriche.

Per gli interventi e/o strumenti che non comportino alcuna alterazione del regime idraulico ovvero comportino un'alterazione “non significativa”, la valutazione di compatibilità idraulica è sostituita

da una asseverazione del tecnico estensore dello strumento urbanistico e/o del progetto di ampliamento-ristrutturazione attestante che ricorre questa condizione.

L'approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi previsti dalle presenti N.T.A. e il rilascio dei Permessi di Costruire per i progetti di ampliamento e/o di ristrutturazione urbanistica delle attività produttive, nel caso in cui non ricorrano le condizioni di cui al punto precedente, sono sottoposti al parere e alle prescrizioni del Consorzio di Bonifica Pianura Veneta tra Livenza e Tagliamento.