

testo aggiornato a seguito dei seguenti provvedimenti:

PRG	DGR 1525	20/03/91
V1	DGR 2821	15/05/92 Aree contermini PEEP Via Roma
V2	CTR 602	04/08/93 Riduzione fascia cimiteriale
V3	DGR 1758	04/04/95 Aree esterne al CS e E4
V4	DGR 3953	11/11/97 Casa di Riposo
V5	DGR 4634	09/12/98 Ampliamento zona industriale
V6	CC 105	29/12/98 Zona D2 mista lungo SP 104
V7	DGR 189	26/01/99 Via Tabacchi, tratto finale (L. 1/78)
V8	DGR 1175	13/04/99 Sasso di Arre
V9	DGR1346	04/04/00 Manufatti tecnologici in zona D
V10	DGR 1605	11/04/00 Nuovo incrocio in sovrappasso
V11	CC 64	03/07/00 REC
V12	CC 85	01/08/00 Definizione SUA in Zona Ind.
V13	DGR 3538	03/11/00 Recepimento sentenza TAR
V14	CC 13	12/02/01 NTA distribuzione carburanti
V15	CC 28	07/03/01 Localizz. grandi strutture comm.
V16	CC 41	14/06/01 Trasposizione su supp. Informatico
V17	CC 59	21/08/01 Viabilità a nord della D4.4
V18	DGR 3755	21/12/01 Variante generale centro storico
V19	CC 11	28/02/02 Modifica art. 25 delle NTA edifici residenziali E4
V20	DGR 3675	13/12/02 Ampliamento impianti tennis
V21	DGR 4112	30/12/02 Zona per attrezzature km 23 conselvana
V22	CC 58	13/10/03 Incrocio Vie Vittorio Emanuele II e Casette
V23	CC 6	06/02/04 Normativa (NTA e REC)
V24	CC 9	06/02/04 Localizzazione stazioni radiobase telefonia
V25	CC 67	30/09/04 LP 183 Parcheggio Via Einaudi
V26	CC 68	30/09/04 LP 181 Campo calcio Via Vettorato
V27	CC 77	14/10/04 Perimetro SUA parte C1.40
V28	DPGR 563	22/12/04 PRIRUEA "Mascagni"
V29	CC 7	10/02/05 Attività agroindustriale
V30	DPGR 41	11/02/05 PIRUEA "Palazzi"
V31	CC 66	30/11/05 LP191 Nuova strada collegamento Via Einaudi
V32	DPGR 258	15/11/06 PIRUEA "Aurora"

I N D I C E

TITOLO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Articolo 1 - Contenuto, limite e validità delle norme di attuazione del P.R.G.

Articolo 2 - Richiamo a disposizione legislative e regolamentari

Articolo 3 - Elaborati di P.R.G.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 4 - Gli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G.

Articolo 5 - Modi di intervento

TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 6 - Zone territoriali omogenee

Articolo 7 - Destinazioni d'uso

Articolo 8 - Zone A - Parti del territorio di cui alla L.R. 80/80

Articolo 10 - Zona B1 - Parti del territorio totalmente edificate

Articolo 11 - Zone B2 - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate

Articolo 12 - Zone C1 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate

Articolo 13 - Zone C2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate

Articolo 14 - Zone D1 - Parti del territorio destinate ad industria ed artigianato

Articolo 15 - Zone D2 - Parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi-misti

Articolo 16 - Zone D3 - Insediamenti per impianti agro-industriali

Articolo 17 - Zone D4 - Destinate ad attività commerciali-direzionali-residenza-svago

Articolo 18 - Attività produttive site in zone improprie

Articolo 19 - Elenco attività produttive site in zone improprie

Articolo 20 - Beni ambientali ed architettonici di cui all'art. 10 - L.R. 24/85

Articolo 21 - Elenco degli edifici di cui allo art. 10 della L.R. 24/85

Articolo 22 - Definizione delle zone agricole

Articolo 23 - Zone E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione e localizzazione dei terreni

Articolo 24 - Zone E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali

Articolo 25 - Zone E4 - Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali

Articolo 26 - Zone F - Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Articolo 27 - Zona a verde privato

Articolo 27/bis - Zona per attività private di interesse collettivo

Articolo 27/ter – Zona per impianti sportivi integrata con strutture ricettive ed altre destinazioni

ARTICOLO IV - CARATTERI TIPOLOGICI

Articolo 28 - Interventi sull'esistente

Articolo 29 - Caratteri tipologici

ARTICOLO V - NORME PER LE ZONE VINCOLATE

Articolo 30 - Zone di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

Articolo 31 - Zone di rispetto idraulico

Articolo 32 - Zona di rispetto cimiteriale

Articolo 33 - Zone a vincolo ambientale Legge 431/85

TITOLO VI - CARATTERE DEGLI INTERVENTI

Articolo 34 - Carattere degli interventi

TITOLO VII DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Articolo 35 - Definizione degli elementi architettonici

Articolo 36 - Prescrizioni urbanistiche particolari

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E NORME FINALI

Articolo 37 - Misure di salvaguardia

Articolo 38 - Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti N.T.A.

Articolo 39 - Entrata in vigore delle presenti norme di attuazione

Articolo 40 - Poteri di deroga

Articolo 41 - Norme abrogate

Articolo 42 - Nuove disposizioni legislative

TITOLO IX – DISCIPLINA URBANISTICA PER LA TUTELA E LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO

Articolo 43 – Centro Storico. Disposizioni generali e per le zone con edifici privi di valore culturale, disposizioni per la salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici

Articolo 44 – Centro storico. Disciplina degli interventi negli immobili di valore culturale

Articolo 45 – Centro storico. Disciplina delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo.

TITOLO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

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

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

2. Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (d'ora in poi P.R.G.) sono intese a disciplinare, in tutto il territorio comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Integrano perciò le indicazioni del P.R.G.

Articolo 2 RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI

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

Articolo 3 ELABORATI DI P.R.G.

1. Le presenti norme fanno parte integrante, come elaborato E del P.R.G. del Comune di Conselve che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto;

- A) Tavole tematiche
- B) Indagine geologica
- C) Indagine agronomica
- D) Elaborati di progetto
- E) Norme Tecniche d'Attuazione
- F) Regolamento Edilizio
- G) Relazione Tecnica

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

1. Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:
- a) Intervento edilizio diretto;
 - b) Intervento urbanistico obbligatorio:
il Piano Particolareggiato (P.P.);

il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
Il Piano di Recupero
il Piano di Lottizzazione.

Articolo 5 MODI DI INTERVENTO

1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al precedente art. 4, va così codificata:

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

Con la concessione edificatori di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.

Con la concessione edificatoria di cui al primo comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della Commissione Edilizia, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 01/06/1939, n. 1089. Gli edifici od aree soggette a comparto, andranno attuate come previsto agli artt. 62 e 63 della legge regionale 61/85

b) strumento urbanistico attuativo obbligatorio: gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo, hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

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

c) piano particolareggiato (P.P.): il Piano Regolatore Generale individua le zone territoriali omogenee nelle quali è obbligatoria l'adozione del P.P.

E' fatta salva la possibilità da parte del Comune di individuare ambiti minimi di intervento ai sensi della L.R. 61/85. E' comunque possibile l'attuazione degli strumenti attuativi a mezzo di stralci funzionali. L'attuazione del Piano dovrà, salvo casi di particolare interesse pubblico, essere convenzionata con i privati proprietari od aventi titolo.

d) piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.):

sono individuati nelle tavole di P.R.G. gli ambiti nei quali sono vigenti i Piani P.E.E.P. Si applicano in esso le norme dell'art. 13 della L.R. 61/85

e) piano per insediamenti produttivi (P.I.P.): non è individuato nelle tavole di P.R.G., alcun ambito nel quale sia vigente un P.I.P. od obbligatoria la sua adozione.

Nell'eventualità che ciò si verificasse, si applicheranno le disposizioni degli articoli 14 e 52 e seguenti della L.R. 61/85

f) piano di recupero: tale strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti indicate nei grafici del P.R.G.

Sono sempre consentiti i cambi di destinazione d'uso ammesso dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nella quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

Il Piano di recupero dovrà essere esteso ad almeno un'unità minima di intervento, che potrà essere definita con delibera di C.C. od in elaborati in scala adeguata. Queste unità dovranno essere convenzionate nelle modalità e nei tempi di attuazione, oltreché nelle cessioni di standards o delle corrispondenti quote monetizzate

g) piano di lottizzazione: il Piano di Lottizzazione svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.G. ed indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate, stabilite per la zona o la sottozona. Svilupperà altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale, (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, etc.) con la possibilità di apportare variazioni ai

sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85.

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

La viabilità di lottizzazione convenzionabile o scomputabile dagli oneri dovrà riguardare le sole strade di interesse pubblico; le altre viabilità, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

I verdi primari, di cui all'art. 26 della L.R. 61/85, interni della lottizzazione, qualora non raggiungessero monetizzati come previsto dalla legislazione regionale

h) piani di lottizzazione d'ufficio: secondo quanto previsto all'art. 61 della L.U.R., in caso di inadempienza dei privati, è ammessa la lottizzazione d'ufficio.

Tale strumento attuativo deve contenere i termini per l'attuazione delle opere: devono cioè essere fissati i termini entro i quali le singole concessioni dovranno essere richieste e le singole opere di urbanizzazione ed edilizie dovranno essere terminate. Il piano deve essere notificato ai proprietari secondo gli articoli 137 e seguenti del c.p.c. o a mezzo di messo comunale.

Entro 15 giorni dalla notifica i proprietari possono formulare le loro opposizioni.

Il Sindaco propone il Progetto del Piano e le relative opposizioni all'esame del Consiglio Comunale che approva il Piano decidendo anche sulle opposizioni pervenute.

Le successive procedure di approvazione sono quelle illustrate all'art. 60 - L.R. 61/85.

i) le unità minime di intervento (U.M.I.) possono comprendere una o più unità edilizie in ragione della complessità tipologica e l'intervento è subordinato al ritiro di un'unica concessione edilizia

l) la progettazione unitaria (U) definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi), che sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di ritiro di concessione per gli interventi edilizio-urbanistici e, quindi elemento guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico.

TITOLO III ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 6 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

- ZONE A Parti del territorio di cui alla L. 80/80
- ZONE B1 Parti del territorio totalmente edificate
- ZONE B2 - Parti del territorio parzialmente edificate.
- ZONE C1 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente Edificate
- ZONE C2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate
- ZONE D1 - Parti del territorio destinate ad industria od artigianato
- ZONE D2 - Parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi-misti
- ZONE D3 - Insediamenti per impianti agro-industriali
- ZONE D4 - Destinate ad attività commerciali-direzionali-residenza svago
- ZONE E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni
- ZONE E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali
- ZONE E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali
- ZONE F - Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale:
 - a - aree per istruzione
 - b - aree per attrezzature di interesse comune
 - c - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport
 - d - aree per parcheggi

Fanno parte integrante delle zone limitrofe, le seguenti zone:

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

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

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

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

Le norme tipo relative a zone, situazioni classificazioni o grafie, anche se non comprese nella presente soluzione di P.R.G., vengono mantenute ed evidenziate al fine di garantire omogeneità di prescrizioni in caso di variante od affinamenti tesi a definire diversamente gli edifici o parti del territorio.

Articolo 7 DESTINAZIONI D'USO

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

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

Zone residenziali

3. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammessi:

- negozi o botteghe;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigiani i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici e con un'estensione massima di 300 mq;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

4. Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, ospedali, macelli;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, su parere della C.E., siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

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

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

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

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

9. Per le destinazioni commerciali e/o direzionali di completamento, realizzabili nelle zone residenziali (mediante nuove costruzioni e/o ampliamenti) è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a mq. 40 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private. Superfici maggiori di *standard* potranno essere comunque imposte dal Piano Commerciale.

10. Per le attività commerciali, direzionali, artigianali, nelle zone omogenee A, B1, B2, aree di verde privato, qualora sia dimostrabile l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui sopra, o quelli reperiti, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, non siano realmente usufruibili, è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo.

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

B) Zone produttive D1

12. Sono ammessi:

- le attività artigianali ed industriali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;

- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore con un volume massimo di 500 mc. per lotto, inteso come lotto unico l'aggregazione di più attività su medesimo edificio (es. Centro Giotto di Padova);
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

C) Zone D2 - Attività miste - produttive

13. Sono ammessi:
- direzionale - commerciale;
 - studi professionali e commerciali;
 - laboratori e magazzini artigiani;
 - artigianato di servizio;
 - alberghi/motel legati alle esigenze dell'area produttiva;
 - autorimesse;
 - residenza del custode o del gestore (con la medesima prescrizione di cui alla precedente lettera b);
 - destinazioni legate alla propaganda ed alla commercializzazione dei prodotti (centro commercio, mostre, mercato, fiere, centro convegni, etc.);
 - tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

14. In tali aree, gli standards sono quelli previsti dall'art. 25 della L.R. 61/85.

D) Zone D3 - Agro-industriali

15. Sono ammesse:
- attività legate alla trasformazione del prodotto primario;

E) Zone D4 - Attività miste-direzionali-commerciali-residenziali-di svago

16. Sono ammessi:
- residenza (almeno il 50% del volume massimo ammissibile, fatto salvo comunque quanto contenuto da schede progettuali di intervento specifiche);
 - negozi, botteghe;
 - studi professionali, attività commerciali e direzionali;
 - magazzini e depositi commerciali;
 - artigianato di servizio;
 - autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
 - alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
 - banche, poste, uffici pubblici;
 - cinema, teatro ed altri luoghi di svago.

F) Zone E2 - E3

17. Sono ammessi:
- edifici strettamente necessari per la conduzione agricola del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, etc.);
 - la residenza per i conduttori del fondo, secondo quanto previsto dalla L.R. 24/85.

G) Zone E4

18. Sono ammessi:
- gli edifici residenziali;
 - i punti vendita dei prodotti;
 - gli uffici pertinenti e di servizio alle aree agricole;
 - le strutture produttive fisse (serre, magazzini, impianti);
 - le attività già esistenti, con esclusione delle attività insalubri o da trasferire.

H) Zone per servizi

19. Le destinazioni d'uso ammesse nel repertorio numerico, con la possibilità di permutare le

destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone.

Articolo 8 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. La variazione della destinazione d'uso è possibile solo quando la nuova destinazione sia ammissibile ai sensi dell'articolo precedente.

Articolo 9 ZONE A - PARTI DEL TERRITORIO DI CUI ALLA L.R. 80/80

1. La zona "A" è disciplinata dalla variante per il Centro Storico di cui alla delibera di approvazione della GRV n. 1525 del 20.03.1991 e delle successive delibere di modifica o integrazione.

Articolo 10 ZONE B1 - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE EDIFICATE

1. Tali zone, con prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 7/a, sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratterizzate dalla quasi totale edificazione.

2. DESTINAZIONI: Art. 7a

3. INTERVENTI AMMESSI SULL'EDIFICATO IN DEROGA AGLI INDICI STEREOMETRICI

Aumento volumetrico degli edifici del 20%, con un massimo di 150 mc per unità abitativa, relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano (D.G.R. n. 1525 del 20.03.1991) ed applicabile una sola volta. ***In sede di istanza di richiesta di ampliamento di edifici esistenti e del relativo dimensionamento volumetrico, non è comunque cumulabile il volume in incremento derivante dall'eventuale residuo ammesso dall'applicazione dell'indice di edificabilità con l'aumento volumetrico di cui al precedente capoverso.***

Tale ampliamento, ***così come sopra definito***, è subordinato alla trascrizione di vincolo ***notarile, ed*** è concesso per via prioritaria per:

- a: riutilizzo delle preesistenze di cui al punto b);
- b: riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.60 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70, ***così come stabilito dall'articolo 72 del R.E.***;
- c: riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a).

2. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni, concessionate o non, oggetto di condono edilizio andranno demolite senza ricostruzione.

3. Ai fini delle nuove costruzioni, degli ampliamenti e delle ricostruzioni, valgono le seguenti norme:

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

b. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA: La densità edilizia fondiaria non può superare i 1,7

mc/mq.

c. INDICE DI COPERTURA: L'indice di copertura non deve essere superiore al 35%.

d. ALTEZZA DEI FABBRICATI: I fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di m. 12.00 ed un massimo di 4 piani abitabili fuori terra su eventuale scantinato.

e. DISTANZA DALLA STRADA: Di norma, ove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, il Sindaco, su parere conforme della Commissione, può autorizzare la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia invalicabile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00.

f. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: dc = min ml. 5.00.

Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto 7.

g. DISTACCO TRA I FABBRICATI: Si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche con strada e spazio pubblico interposto, la distanza non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze (con un minimo di mt. 10);
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5.00. La costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine, e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.

h. LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI: La lunghezza massima di qualsiasi fronte del fabbricato non deve superare i 30.00 ml. per i corpi in linea e ml. 45.00 per gli edifici formati da più corpi articolati.

4. Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino.

5. Fabbricati con portici ad uso pubblico, potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità e non concorrono a formare il volume.

Articolo 11

ZONE B2 - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE.

1. Tali zone, con prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 7a, sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratterizzate da una consistente edificazione.

2. Sono ammessi tutti gli interventi previsti nel precedente articolo, con la modifica dei seguenti parametri:

a. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA: la densità edilizia fondiaria non può superare i 1.3 mc/mq

b. INDICE DI COPERTURA: l'indice di copertura non deve essere superiore al 30%

c. ALTEZZA DEI FABBRICATI: I fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di m. 9,50 ed un massimo di 3 piani abitabili fuori terra su eventuale scantinato

e. DISTANZA DAI CONFINI: come da art. 10.6

f. DISTANZA DALLE STRADE: come da art. 10.5

g. DISTANZA DAI FABBRICATI: come da art. 10.7

**ART. 11 BIS
ZONA B SPECIALE – PIRUEA MASCAGNI**

1. Il programma integrato di riqualificazione urbanistica “Mascagni” prevede la costituzione di una zona territoriale omogenea definita “B speciale”, dotata già delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, soggetta quindi ad intervento edilizio diretto, per il quale dovrà richiedersi separatamente il permesso di costruire ai sensi del DPR 380/2001 non essendo, in questo caso, applicabile l’art. 6 – comma 9 della legge regionale 23/99.
2. Valgono le seguenti norme tecniche di attuazione:
 - a) destinazione d’uso: come da art. 7 delle presenti norme;
 - b) volume ammissibile: 4.560 mc;
 - c) indice fondiario: 2,18 mc/mq;
 - d) indice di copertura: massimo 30% dell’area;
 - e) tipologia edilizia: edifici isolati a blocco, a schiera od in linea;
 - f) altezza dei fabbricati: massimo 9,5 m, con non più di tre piani abitabili fuori terra su eventuale interrato;
 - g) distanza dai confini: come da art. 10.6 delle presenti norme;
 - h) distanza dalle strade e dalle zone territoriali omogenee di interesse comune: come da linea di massimo inviluppo prevista nell’elaborato 7 del programma integrato “Mascagni”;
 - i) distanza dai fabbricati: come da art. 10.7 delle presenti norme;
 - j) lunghezza massima delle fronti: nessun limite all’interno della linea di massimo inviluppo prevista nell’elaborato 7 del programma integrato “Mascagni”.
3. Le superfici scoperte non adibite ad accessi o a parcheggio devono essere destinate a giardino.
4. Per quanto non espressamente indicato valgono le norme delle zone B.

**Articolo 12
ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI,
PARZIALMENTE EDIFICATE**

1. Zone con prevalente destinazione residenziale od altre di cui all’art. 7a urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq. e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell’area di pertinenza.

2. DESTINAZIONI Art. 7/a

3. INTERVENTI AMMESSI PER I NUOVI FABBRICATI E PER GLI AMPLIAMENTI

a: aumento volumetrico dei corpi di fabbrica del 20% relativamente al volume esistente alla data d’adozione del P.R.G. con D.C.C. n. 616 del 9 Novembre 1988 ed applicabile una sola volta, anche in deroga all’indice di copertura.

In sede di istanza di richiesta di ampliamento di edifici esistenti e del relativo dimensionamento volumetrico, non è comunque cumulabile il volume in incremento derivante dall’eventuale residuo ammesso dall’applicazione dell’indice di edificabilità con l’aumento volumetrico di cui al precedente capoverso.

Tale ampliamento, ***così come sopra definito***, è subordinato alla trascrizione di vincolo ***notarile, ed*** è concesso per via prioritaria per:

- riutilizzo dei corpi precari di cui al punto c);
- riutilizzo delle preesistenze di cui al punto b);

b: riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml. 1.60 e comunque con altezza media non inferiore a ml. 2.70); non abitabili le parti con altezza minima non inferiore a ml. 1.40 ed altezza media non inferiore a ml. 2.00;

c: riutilizzo dei corpi precari od aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell’edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento del 20%. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non

concessionate o non oggetto di condono edilizio andranno demoliti senza ricostruzione.

Per i nuovi fabbricati:

- 1) TIPOLOGIA EDILIZIA: edifici di tipo isolato, a schiera od in linea;
- 2) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE: S min. = 600 mq
- 3) DENSITA' FONDIARIA MASSIMA = $I_f = 1,3$ mc/mq.
- 4) INDICE MASSIMO DI COPERTURA FONDIARIA = $R_c = 30\%$ dell'area di lotto
- 5) ALTEZZA MASSIMO DEI PIANI: 3 oltre lo scantinato
- 6) NUMERO MASSIMO DEI PIANI: 3 oltre lo scantinato
- 7) LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI = ml. 30.00
- 8) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: $D_c =$ minimo ml. 5.00 o a confine, previo accordo tra proprietari registrato
- 9) DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI: minimo ml. 10,00.
Tale distanza potrà essere ridotta a mt. 5,00 tra fabbricati con pareti non finestrate.
- 10) DISTANZA STRADE: ml. 5.00 od in allineamento alle preesistenze e comunque nel rispetto del D.P.R. 26/04/1993 N. 147 E SUCC. INT. E/O MOD.
- 11) Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od orto con alberature.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

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

Articolo 13

ZONE C2

PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, INEDIFICATE.

Zone con prevalente destinazione residenziale od altre di cui all'art. 7a, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge gli 0.5 mc/mq.

Si applicano le norme del precedente articolo 12, salvo per quanto riguarda l'indice di densità edilizia, che è in questo caso territoriale: $I_t \max = 1,00$ mc/mq.

Sono indicati in grafia di P.R.G. gli ambiti nei quali è stato convenzionato un piano attuativo. Si applicano in tali ambiti le norme del Piano attuativo esistente.

Qualora lo strumento attuativo sia comunque esistente (P.E.E.P.), anche se non individuato planimetricamente, si applicano le norme dello stesso.

In tali ambiti sono ammesse varianti al Piano Attuativo Convenzionato (che non comportino modifiche al dimensionamento); in tal caso dovranno essere rispettati gli standards minimi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente.

Gli indici che regolamentano tali aree si intendono qui riportati; mentre la validità dei succitati resta valida per il periodo di validità contenuto in convenzione dopodiché saranno da ritenere valide le norme del presente Piano Regolatore Generale.

Nella zona C2/22 identificata nelle planimetrie 13.3 del P.R.G. in scala 1:2.000, gli interventi devono rispettare le seguenti norme:

- indice di edificabilità territoriale non maggiore di 1.5 mc/mq;
- altezza massima degli edifici stabilita dallo strumento urbanistico attuativo con un massimo di m 9,50;
- superficie minima del lotto, indice di copertura, lunghezza massima delle fronti, definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

Nella zona C2/23, identificata nella planimetria 13.3 del P.R.G. in scala 1:2.000, gli interventi devono rispettare le seguenti norme:

- indice di edificabilità territoriale non maggiore di 1,7 (uno virgola sette) mc/mq;
- altezza massima degli edifici stabilita dallo strumento urbanistico attuativo con un massimo di m 9,50;
- superficie minima del lotto, indice di copertura, lunghezza massima delle fronti, definiti dallo strumento urbanistico attuativo.
- l'edificio o gli edifici dovranno, al piano terra, presentare parti libere pilastrate, per permettere la fruizione visiva in senso trasversale di Villa Tasca ed in senso nord-sud del paesaggio agricolo.

Nella zona C2.24, identificata nella planimetria 13.3 del PRG in scala 1:2000, gli interventi devono rispettare le seguenti norme:

- la superficie coperta, la distanza dalle strade, piazze, confini, i distacchi tra i corpi di fabbrica sono quelli che si desumono dalle tavole grafiche del piano urbanistico attuativo;
- i lotti 10 e 11 saranno liberi da recinzioni e la superficie scoperta dovrà essere attrezzata a verde in continuità con il verde pubblico V3;
- la tipologia edilizia degli edifici potrà essere a blocco, a schiera od in linea da una a quattro unità, unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari.

L'edificazione nelle zone C2 è ammessa solo dopo l'esecuzione di uno strumento attuativo.

Articolo 14

ZONA D1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA ED ARTIGIANATO

Queste aree sono riservate all'edificazione di complessi produttivi operanti prevalentemente nell'ambito del settore secondario, e specificatamente dall'artigianato e della piccola industria secondo le destinazioni precisate all'art. 7/b.

La zona D1 si attua mediante la redazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi la cui realizzazione può avvenire anche per stralci funzionali.

L'ambito territoriale dei singoli strumenti attuativi è determinato con deliberazione di Consiglio Comunale prima della formazione dello strumento attuativo ovvero, in sede di PPA.

La delimitazione degli ambiti può comprendere:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal PRG all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Gli ambiti potranno venire ulteriormente precisati in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del PRG, il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in "ambiti di progettazione unitaria", per i quali viene redatto un "progetto di coordinamento urbanistico" sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, attuabile anche per stralci".

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare quanto indicato nel punto 7 della relazione (var. 5 approvata con DGR 4634/09.12.1998) e prevedere la realizzazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua per le finalità di cui al punto 4 lettere a), b), c) e d) della relazione.

Sono recepite le prescrizioni del Consorzio di Bonifica Adige Bacchiglione di cui alla nota prot. n. 4540/27.10.1998 per le parti di propria competenza, ossia:

- si ricavano invasi anche in rete scolante (a servizio delle aree urbanizzate o da urbanizzarsi) ubicati a valle delle aree stesse e a monte degli sbocchi dei fossi collettori nei canali consorziali anche in sostituzione di quelli eventualmente soppressi. Il volume degli invasi dovrà essere rapportato alla superficie urbanizzata cui è posto a servizio: sia il volume che l'ubicazione degli invasi dovranno essere fissati con l'ausilio tecnico del Consorzio di Bonifica. Il nuovo volume d'invaso deve essere ricavato tra la quota acqua normale e la quota di massima piena degli scoli consorziali ed a valle è opportuno siano posti dei manufatti di regolazione e di deflusso. L'invaso si potrà ricavare anche in parallelo ai canali consorziali o ricalibrando gli stesso dotandoli di appositi manufatti regolatori.

Anche le modalità esecutive e le quote altimetriche dell'invaso e del manufatto è opportuno siano verificate con l'Ufficio Tecnico Consorziale prima di dar corso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

E' quindi opportuno che l'Amministrazione comunale adotti comportamenti cautelativi ed idonei

provvedimenti preventivi per il contenimento del rischio idraulico, per il corretto uso delle risorse e per la programmazione degli insediamenti in modo da salvaguardare la sicurezza di persone e cose.

In sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo, si chiede venga elaborata apposita ed afferente normativa sia per l'esecuzione degli interventi che per recepire quanto esposto in materia di prevenzione al rischio idraulico.

- Nella pavimentazione di piazzali sia privati che di uso pubblico devono essere impiegati materiali alternativi filtranti preconcordati con il Consorzio al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle che non sono dimensionati al nuovo uso del suolo ed ai nuovi brevi e conseguenti tempi di corrivazione e che pertanto non offrono dovute garanzie idrauliche di deflusso compatibili con l'evoluzione dell'uso del territorio; al fine di ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli e limitare il corrispettivo aumenti dei deflussi superficiali che appesantirebbero le zone più depresse fino a quando la Regione e/o lo Stato non finanzieranno l'adeguamento delle opere idrauliche di bonifica necessarie.

Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc.

- Sia disposta la manutenzione regolare del sistema scolante, in particolare delle aree di nuova urbanizzazione. Ove tale rete non esista, o sia carente, si dovranno prevedere appositi fossi collettori a cielo aperto che uniscano le aree da edificare con i canali consorziali riceventi (Sardellon e Sorgaglia).

- Sia vietata l'esecuzione di tombinamenti di fossi collettori e secondari, ad eccezione di quelli che sono strettamente necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei passi carrai.

- Sia tutelata, sotto l'aspetto idraulico-ambientale, la fascia di rispetto dei canali consorziali vietando costruzioni, imponendo strade di accesso ai canali lungo i canali (per i necessari interventi meccanici di manutenzione) e ponendo a dimora alberature avente funzione di fitodepurazione, antierosione e frangivento (per le piante di alto fusto, la distanza di piantumazione dal ciglio del canale deve essere preconcordata con il Consorzio).

- Si sconsiglia fortemente di consentire la realizzazione di locali il cui pavimento sia posto a quota inferiore a quella del piano campagna.

Tanto viene richiesto poiché talune aree sono esposte al pericolo di allagamento anche in sola assenza di funzionamento delle idrovore.

- La progettazione delle opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche ricavate ex novo dovrà essere redatta in collaborazione con il Consorzio di Bonifica (parte introdotta con var. 5 apr. con del. GRV 4634/09.12.1998)

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti norme:

1. Indice massimo di copertura fondiaria (Rc):
max 60% per lotti minori di mq. 10.000
max 50% per lotti maggiori di mq. 10.000
2. Altezza massima secondo planivolumetrico obbligatorio (con un massimo di m. 10,00).
3. Distanza dai confini minimo m. 5,00; dalle strade m. 10,00.
4. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi.
5. Oltre all'indice massimo di copertura di cui al punto 1) è ammessa una superficie copribile per la realizzazione di tettoie ad uso parcheggio autovetture dipendenti in misura strettamente necessaria alle necessità. Per tali costruzioni non vale la distanza minima dai fabbricati.

Gli standards minimi sono quelli di cui alla L.R. 61/85 - art. 25.

Nella zona D1, è ammessa, oltre il limite dell'altezza di 10 ml e con un massimo di 30 ml, la costruzione di manufatti funzionali all'uso dell'edificio principale (tipo magazzini sviluppati in altezza con gestione interamente automatizzata); tali manufatti non dovranno essere praticabili. In questi casi dovrà essere prodotto uno specifico studio per la mitigazione dell'impatto visivo, attraverso un adeguato uso di colori, forme, materiali, soluzioni grafiche, ecc. La distanza minima dai confini e dalle strade dovrà essere pari alla metà dell'altezza del manufatto. Restano inoltre validi gli altri parametri urbanistici (rapporto di copertura massimo, distacchi da fabbricati, ecc.)

Articolo 15

ZONE D2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI-MISTI

1. Tali aree sono destinate ad accogliere attività commerciali, direzionali, produttive e magazzini.
2. Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:
 1. DESTINAZIONE D'USO: Art. 7c
 2. TIPOLOGIA EDILIZIA: edifici del tipo a blocco, a corte od in linea
 3. VOLUME MASSIMO EDIFICABILE: recupero all'intero volume esistente; qualora utilizzando l'intero volume si ricavi un l_f inferiore a mc/mq. 2, si potrà utilizzare un $l_f \max = mc/mq. 2$
 4. INDICE MASSIMO DI COPERTURA FONDIARIA: RC = 35% dell'area di lotto
 5. ALTEZZA MASSIMA: H max = 13.00 ml.
 6. NUMERO MASSIMO DEI PIANI: 4 oltre lo scantinato
 7. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: $D_c =$ minimo ml. 5.00 o a confine, previo accordo registrato tra confinanti
 8. DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI: minimo ml. 10.00.
Tale distanza potrà essere ridotta a mt. 5.00 tra fabbricati con pareti non finestrate
 9. DISTANZA STRADA: ml. 5.00 od in allineamento con le preesistenze
 10. Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o piazzette
 11. Sono vietate le recinzioni.
3. Fabbricati con portici ad uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità.
4. L'attuazione della zona D2 a sud della strada provinciale del Mare è soggetta a Piano Particolareggiato. (introdotto con Var. 5 DGRV 4634/09.12.1998)
5. Lo strumento attuativo deve rispettare le seguenti norme:
 1. Destinazione d'uso: Art. 7 c;
 2. Indice max. di copertura fondiaria: $R_c = \text{Max } 50\%$;
 3. Distanze secondo le norme di attuazione del Piano Particolareggiato con un minimo di: distanza strade 10,00 m, distanza confini 5,00 m. e distanza fabbricati 10,00 m.;
 4. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi.
6. L'elaborato n. 13.1. individua le tipologie edilizie da adottarsi in fase di P.P. ed edilizia.
7. Le soluzioni inserite nel P.R.G. vanno intese indicative per dimensioni ed ubicazione, ma restano vincolanti nei criteri informativi e comunque tutto nel rispetto dell'art. 11 della L.R. 61/85.
8. Variazioni di tipologie, consentite solo mediante approfondita analisi urbanistica, dovranno essere codificate dallo strumento attuativo, avente valore di planivolumetrico vincolante.
9. Si distinguono le seguenti tipologie:
 - Edificio sala mostra, negozi: destinato al commercio, mostre ed attività connesse
N. piani: max. 2
Altezza massima: 8,00 ml
 - Edificio produttivo: destinato a laboratori e magazzini
Altezza massima: 8,00 ml
N. Piani: min. 1. max. 2
 - Edificio a torre: destinato a negozi, direzionalità, mostre, attività di interesse collettivo, esercizi pubblici, alberghi, motel connessi all'attività produttiva.
N. Piani: massimo 3 e con altezza massima 12,00 ml; massimo 4 solo per motel ed alberghi con altezza massima 15,00 ml.

Articolo 16
ZONE D3 - INSEDIAMENTI PER IMPIANTO AGRO-INDUSTRIALI

In tali aree, caratterizzate dalla presenza di centri di produzione, di trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli e per attività di servizio al settore primario, valgono le seguenti norme ai fini edificatori:

1. SUPERFICIE COPERTA: 40% della superficie territoriale
2. ALTEZZA MASSIMA: m. 10.00, fatte salve altezze diverse per volumi tecnici
3. DISTACCO DALLA STRADA: m. 10.00
4. DISTACCO DAI CONFINI: m. 10.00 salvo la costruzione a confine per le parti in aderenza.

Fanno eccezione alle norme sui distacchi, le costruzioni di apparecchiature speciali ed impianti (piani di carico, silos, etc.) strettamente connessi con la funzionalità della produzione, alla sicurezza ed al miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.

Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del conduttore per un volume massimo di mc. 500.

Per gli impianti ritenuti "pericolosi" varranno le norme previste dalla legge.

L'intervento potrà avvenire con il rilascio di concessione diretta in attuazione del P.R.G.

Nei casi di particolare disordine o destrutturazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale può subordinare la concessione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

I fabbricati dovranno inserirsi, sia sotto il profilo tipologico che ambientale, nel territorio agricolo. Pertanto, dovranno rispettare i caratteri costruttivi e l'uso dei materiali tradizionali: qualora la copertura sia a due falde, si dovrà adottare un manto "in corpi" ed eventuale sotto tegola; murature intonacate e tinteggiate.

L'agibilità dei fabbricati è subordinata all'ultimazione delle opere e delle coloriture.

Nei progetti di ristrutturazione od ampliamento di attività agro-industriale, dovrà essere prevista la sistemazione dei fabbricati esistenti, l'intonacatura, la coloritura e l'arredo delle aree scoperte.

E' consigliabile delimitare l'area oggetto di intervento con alberatura d'alto fusto.

Per gli insediamenti agro-industriali non compresi nelle presenti aree D3, è possibile la sola manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumenti di volume o di superficie coperta.

Articolo 17
ZONE D4 - DESTINATE AD ATTIVITA' COMMERCIALI-DIREZIONALI-RESIDENZA-SVAGO

In tali aree, caratterizzate dall'esistenza di consistenti volumi edilizi obsoleti, in disuso o incompatibili è consentito con intervento diretto, il riutilizzo anche mediante demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti con le destinazioni d'uso consentite all'art. 7c delle presenti N.T.A.

Gli interventi dovranno comprendere l'intero comparto definito negli elaborati di P.R.G. .

Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:

1. TIPOLOGIA EDILIZIA: edifici del tipo a blocco, a corte od in linea o secondo le indicazioni ricavate nelle tavole di progetto. E' inoltre fatto obbligo di recuperare eventuali fabbricati, o porzioni di fabbricati, o porzioni di interesse storico-ambientali.
2. VOLUME MASSIMO EDIFICABILE: recupero dell'intero volume esistente; qualora utilizzando l'intero volume si ricavi un It inferiore a mc/mq. 2, si potrà utilizzare un It max = mc/mq. 2.
3. INDICE MASSIMO DI COPERTURA FONDIARIA: Rc = 35% dell'area di lotto
4. ALTEZZA MASSIMA: H max = 13.00 ml.
5. NUMERO MASSIMO DEI PIANI: 4 oltre lo scantinato
6. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: Dc = minimo ml. 5.00 o a confine, previo accordo registrato tra confinanti

7. DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI: minimo ml. 10.00. Tale distanza potrà essere ridotta a mt. 5.00 tra fabbricati con pareti non finestrate
8. DISTANZA STRADE: ml. 5.00 od in allineamento con le preesistenze
9. Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o piazzette
10. Sono vietate le recinzioni.

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

Gli interventi edilizi nelle aree D4/1 e D4/4 sono ammissibili solamente dopo l'approvazione di uno strumento attuativo e tali aree sono anche dichiarate degradate ai sensi della L. 457/78; è comunque sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 18

ATTIVITA' PRODUTTIVE SITE IN ZONE IMPROPRIE

Gli impianti industriali, artigianali e commerciali in attività, insediati in zone e/o aree di diversa destinazione d'uso, sono suddivisi in n. 3 categorie: A - B - C.

1) Categoria "A" (attività produttive da ampliare):

Attività produttive-artigianali-industriali-commerciali, di interesse sociale ed economico e rilevanti per il tipo di produzione, numero di addetti e capacità produttive.

Si tratta comunque di attività non rumorose, non moleste e non presenti nell'elenco delle aziende insalubri di prima classe; dotate di impianti per lo smaltimento dei rifiuti ed ubicate esternamente ai centri abitati.

2) Categoria "B" (attività produttive da bloccare):

Attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, ubicate in zone di interesse ambientale, in presenza di immobili di particolare significato architettonico o di scarso interesse produttivo, economico e sociale o che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione.

3) Categoria "C" (attività produttive da trasferire):

Attività produttive artigianali, industriale, commerciali, che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi, vanno trasferite.

In tali categorie, la cui suddivisione è riportata al seguente articolo, sono ammessi gli interventi previa stipula di convenzione tra il Comune ed i proprietari degli impianti con cui si stabiliscono tempi, modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

CATEGORIA "A"

Negli immobili già di pertinenza delle aziende, gli interventi diretti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari e/o modifica dell'utilizzazione in atto con l'unica eccezione di consentire eventuale destinazione commerciale per una superficie non superiore al 25% della superficie produttiva esistente fino ad un max di 200 mq. da adibire alla vendita di prodotti aziendali, senza aumento di volume con le seguenti caratteristiche:

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

e) di ampliamento, per una volta, della superficie lorda di pavimento in misura non superiore al 40%, a condizione che la superficie coperta non superi i 2000 mq. ed il 50% della superficie del lotto.

Gli ampliamenti di volume o le eventuali superfici per la vendita dei prodotti aziendali, nelle quantità sopra citate devono rispettare le seguenti norme:

- distacco dalla strada non inferiore a ml. 10.00
- distacco dai confini non inferiore ad un minimo di m. 5.00, ad eccezione delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, etc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti
- area a standards ai sensi dell'art. 25 L.R. 61/85 punto 1b e punto 2b, sulla base dell'attività produttiva svolta.

CATEGORIA "B"

Negli immobili classificati in questa categoria sono consentiti:

- conferma della destinazione d'uso esistente
- restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, con il recupero del volume esistente, senza alcun ampliamento a condizione che gli interventi siano volti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari. In tal caso, valgono gli indici di cui alla precedente categoria "A";
- inserimento di volumi tecnici per impianti tecnologici ed adeguamento igienico-sanitario con un massimo di 30 mc.

CATEGORIA "C"

Per gli immobili esistenti in categoria C, è previsto il:

- trasferimento dell'attività nella zona produttiva D1. Per gli impianti industriali, artigianali e commerciali dimessi o da trasferire, il riutilizzo dell'immobile deve avvenire nel rispetto delle destinazioni di zona stabilite dal Piano Regolatore Generale.

Articolo 19 - ELENCO ATTIVITA' PRODUTTIVE SITE IN ZONE IMPROPRIE**N./DITTA/ATTIVITA'/CATEGORIE/COLLOCAZIONE SCHEDE**

1	BELLUCCO Mario	Concessionario auto	A	7c	
2	LEGATORIA BERTO snc	Legatoria	A	1c	7
3	DRAGO Guerrino	Fabbro	A	2	9
4	BARBISAN Orazio	Carrozzeria	A	4a	20
5	MARTIN Luigi	Officina meccanica	A	4c	20
6	MARTIN Andrea	Falegnameria	A	45	20
7	COLO Giampaolo	Falegnameria	A	58b	20
8	CONFEZIONI MARCUS snc	Camiceria	A	101	20
9	SKH SETTIMO KNOW-HOW	Carpenteria metallica	A	102	20
10	VENETA AVVOLGIBILI	Falegnameria con vendita	A	19	19
11	FALEGNAMERIA CONSELVANA	Falegnameria	A	2	18
12	MOSCARDI FERRUCCIO	Impianti idraulici	A	13c	16
13	SEDOCCO ANTONIO	Lavorazione marmi	A	116	16
14	VIOLATO MARCELLINO	Costruzioni stradali	A	24ab	16
15	BOVO LANFRANCO	Commercio ingrosso bevande	B	9c	16
16	CARROZZERIA "La Rinascente"	Carrozzeria	A	9b	16
17	CONSELVETRO	Lavorazione vetro	A	1	16
18	VENTURATO LINO	Falegnameria	A	30c	16
19	SEDOCCO MARIA	Vendita manufatti in cemento	A	34b	16
20	SEDOCCO MARIA S.n.c.	Vendita materiale edile	A	34c	16
21	AGRARIA CONSELVANA	Officine e riparazione	A	84	17
22	CARROZZERIA AURORA	Carrozzeria macchine agricole	A	34b	17
23	EUROCEREALI SpA	Commercio con essiccazione cereali e semi	A	12	24
24	TIPOGRAF.REG.VENETA Snc	Tipografia	B	44B	17
25	CONSORZIO AGRARIO	Officina e riparazioni	C	79abc	17
26	LUISE F.lli Snc	Fonderia-Officina macchine agricole	8	25c	17
27	COSTRUZIONI UNO Snc	Laboratorio confezioni	A	24a	17
28	FALEGNAMERIA NUCIBELLO	Falegnameria	B	22	17
29	C.I.S. Spa	Commercio mobili	B	17	17
30	NEGRISOLO COSTRUZIONI	Industriaa macchine agricole	B	16b	17
31	PALMIERI GIANNI	Industria macchine agricole	B	18a	17
32	BUNIOLO ADRIANO Sas	Deposito legnami	B	66b	26

Articolo 20

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

1. Tali beni riguardano fabbricati, colmi e colmelli ed in genere tutti gli elementi 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 tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

2. La definizione degli interventi ammissibili fa riferimento all'art. 3 e successivi delle Norme della variante al Piano Regolatore Generale adottate per il Centro Storico con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11/25.02.1994.

3. Gli edifici, aggregazioni edilizie e manufatti aventi particolari interessi ambientali, storico, caratteristici dei beni culturali tipici delle zone agricole individuate nell'elaborato n. 13.1, sono raggruppati nelle singole categorie:

a) Categoria "A": comprende i fabbricati o complessi caratterizzati dalla presenza di manufatti edilizi che hanno conservato nel tempo i caratteri tipici dell'architettura rurale del luogo leggibili nell'impianto tipo-morfologico. Gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 6 - punto 2 della variante al Centro Storico (restauro conservativo).

b) Categoria "B": Comprende tutti i fabbricati o complessi il cui impianto anche ove abbia subito trasformazioni per aggregazioni, ampliamenti o fusioni, è chiaramente leggibile. Gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 6 - punto 3 della variante al Centro Storico (ristrutturazione parziale tipo A).

c) Categoria "C": Comprende tutti quei fabbricati o complessi il cui impianto tipologico è stato rimaneggiato ed alterato in modo tale da essere ricostruibile attraverso la documentazione storica ed il raffronto tipologico. Gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 6 - punto 4 della variante al Centro Storico (ristrutturazione parziale di tipo B).

4. Indipendentemente dal requisito di "residenza stabilmente abitata da almeno sette anni" di cui all'art. 4 della Lr 24/85, gli interventi di cui al precedente comma sono ammessi sull'intero edificio, con possibilità quindi di modificare la destinazione d'uso attuale, in tutto od in parte, da annessi rustici a residenza.

4. Gli edifici, individuati e catalogati dalla Regione Veneto in sede di approvazione del vigente P.R.G. privi di numerazione, sono soggetti alla categoria "B".

Articolo 21

ELENCO DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA LEGGE 24/85 (Scheda B)

Edifici	Categoria
1	B
2	B
3	C
4	B
5	B
6	B
7	B
8	C
9	B
10	A
11	A
12	B
13	B
14	B
15	B
16	B
17	B
18	B
19	B
20	B
21	B
22	B
23	B
24	B
25	B
26	B
27	B
28	B
29	B
30	B
31	C

Articolo 22

DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

Il territorio agricolo del Comune di Conselve, è suddiviso in tre zone ;

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

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

E4 - aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Articolo 23

ZONE E2

AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA, ANCHE IN RELAZIONE ALL'ESTENSIONE E LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI

Tali aree sono caratterizzate da colture intensive e di pregio che tuttavia non soddisfano alla condizione dell'ampiezza e della continuità territoriale minima prevista per le sottozone E1 e da aree con diffusa presenza di aziende appartenenti alle 2 classificazioni socio-economica delle aziende.

Interventi ammessi

Sono quelli di cui agli artt. 3, 4 e 7 della L.R. 24/85.

Nell'ampliamento dovranno, per quanto possibile essere eliminate le superfetazioni non congrue con la tipologia edilizia dell'edificio restando la possibilità di recuperare la volumetria.

E' consentita l'edificazione di una nuova casa di abitazione alle seguenti condizioni:

- 1) che sia ammissibile dalle norme di zona;
- 2) che la localizzazione avvenga entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; intesi questi come gli spazi ricadenti all'interno di un perimetro determinato dalla lontananza di m. 100 da edifici esistenti.

Le costruzioni di annessi rustici sono ammesse in rapporto alla qualità delle singole colture, nel rispetto dell'art.6, con le seguenti limitazioni di densità edilizia:

- a) di 1 ha con un rapporto di copertura del 2% del fondo rustico per i terreni a coltura intensiva (prato, cereali, soia, barbabietole);
- b) di 1ha con un rapporto di copertura del 4% del fondo rustico per le colture intensive (orticola, frutteto, vigneto, vivai).

Per fondi con una superficie agricola utile inferiore ad un ettaro, non è ammessa la costruzione di annessi rustici. Per "superficie agricola utile" s'intende l'insieme dei terreni utilizzati a scopo agricolo, con eccezione di strade, sedimi di edifici, scoline, fossi, tare improduttive, ecc, sia esistenti che di progetto.

Per fondi con una superficie utile inferiore ad un ettaro, è ammessa la costruzione di annessi nei limiti del 2 per cento del fondo, solo a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Regionale per l'Agricoltura, attestante, in riferimento al fondo in questione, la necessità delle opere.

Tali limiti, possono essere superati solo per le strutture anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la superficie di pavimento massima ammissibile, indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.

Prescrizioni

a) Ampliamenti residenziali

L'ampliamento sia all'interno dell'edificio esistente, sia in prolungamento di questo, è subordinato alla presentazione di un progetto generale di sistemazione all'interno del corpo di fabbrica, oggetto di trasformazione.

Dovranno essere previste: l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, la demolizione di eventuali appoggi, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture; le norme di cui al presente articolo non vanno applicate agli edifici rurali di antica origine, di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, debitamente perimetrati nelle tavole di zonizzazione.

Per gli ampliamenti residenziali dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- 1) Altezza conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto delle altezze minime interne, previste dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili.
- 2) Distanza minima dai confini: ml. 5,00 o a distanze minori fino a confine previo accordo registrato tra privati, con possibilità di costruzioni in aderenza.
- 3) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: $D_f = \text{ml. } 10,00$ oppure ml. 5,00 tra pareti non finestrate.
- 4) La forma dell'edificio deve essere prevista in aggregazione di volume esistente ed in allineamento lungo un'asse principale, posto conformemente a quello degli edifici storici della zona ove si realizza l'intervento.
- 5) Le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse le tegole di laterizio.
- 6) Le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere di tipo semicilindrico in rame o lamiera preventivata color testa di moro.
- 7) I materiali di finitura esterna possono essere di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosato chiaro, avorio chiaro) oppure con superfici di intonaco liscio a calce fresco o a marmorino, colorato come sopra. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero e simili.
- 8) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza.
- 9) Sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica od altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri di legno del tipo a libro o a ventola semplice.
- 10) Non sono ammessi poggioni ed altre forme di pensiline a sbalzo (con esclusione di eventuali terrazze in nicchia).
- 11) Nei limiti volumetrici prescritti dall'art. 4 della Lr 24/85, possono essere previste variazioni nel numero delle unità residenziali.

b) Nuovi edifici residenziali

Nell'ipotesi di una nuova edificazione dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- 1) Tipologia isolata
- 2) Altezza massima: $H_{\text{max}} = \text{ml. } 7,00$
- 3) Numero massimo dei piani: 2 oltre al sottotetto;
è ammesso un piano interrato
- 4) Distanza minima dai confini: ml. 5,00
- 5) Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica: $D_f = \text{ml. } 10,00$ tra pareti finestrate e mt. 5,00 tra pareti non finestrate.
- 6) Distanza minima dal ciglio o strada: valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. 26/04/1993 n. 147 e successive integrazioni e/o modifiche.
- 7) Le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura.
- 8) La forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole.
- 9) Le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato con pendenza non inferiore a 30° .
Le sporgenze di gronda non devono superare i cm. 50. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse solo tegole di laterizio.
- 10) Le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame .
- 11) I materiali di finitura esterna possono essere:
di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosato chiaro, avorio chiaro), oppure con superficie di intonaco liscio a calce a fresco o a marmorino, colorato come sopra.
Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero ed altre tinte forti.
- 12) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza.
- 13) Sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno del tipo a libro o a ventola semplice.
- 14) Si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra l'ubicazione dell'edificio e l'accesso, sia

che questo avvenga attraverso un ponte gettato su un canale di scolo, sia che avvenga direttamente dalla strada pubblica con un cancello.

15) Non sono ammessi poggiali ed altre forme di pensiline a sbalzo (escluse eventuali terrazze in nicchia).

16) Le recinzioni possono essere ammesse solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e dovranno essere realizzate conformemente con quanto contenuto all'art. 44 dal R.E. al I comma punto c).

c) Annessi rustici

Sono regolamentati dalla D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989, mentre la tipologia dovrà essere con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale.

Articolo 24

ZONE E3

AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, CONTEMPORANEAMENTE UTILIZZABILI PER SCOPI AGRICOLO-PRODUTTIVI E PER SCOPI RESIDENZIALI

Tali aree sono caratterizzate da elevata frammentazione e dalla perdita da peculiare vocazione primaria.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dagli artt. 3, 4, 5, 6, 7 della L.R. 24/1985.

L'ampliamento e la nuova edificazione sono subordinati alle precedenti prescrizioni espresse per l'edificazione nelle zone E2 lettere a), b), e c).

Articolo 25

ZONE E4 SPECIALI

AREE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PREESISTENZE NSEDIATIVE, UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI NUCLEI ABITATI

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

In queste, gli interventi prevalenti consistono nella manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 800, compreso l'esistente.

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

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale: sono ammesse le attività compatibili con questa e nel rispetto dell'art. 7 g).

Interventi ammessi:

A) Edilizia esistente

1) Ampliamento fino a mc. 800 compreso l'esistente per ogni edificio, con esclusione dei fabbricati con grado di protezione n. 1-2-3. Per adeguamento igienico-sanitario è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 100, in caso di edificio avente allo stato attuale un volume superiore a mc. 700. E' ammessa la copertura di scale esterne anche in deroga ai limiti di volumetria precedenti

- per alcuni degli edifici contrassegnati da grado di protezione diverso da 1, 2 e 3, individuati negli elaborati di progetto in scala 1:1000, è assegnato il sedime ove è preferibile eseguire gli ampliamenti consentiti (sedime inteso come inviluppo max e non come superficie coperta massima);

- per gli edifici contrassegnati con grado di protezione 1-2-3, non sono ammessi gli ampliamenti;

- per i volumi edilizi non residenziali contrassegnati dal grado di protezione n. 8, ristrutturazione urbanistica, è ammesso il cambio di destinazione ai fini residenziali con un recupero massimo della volumetria esistente sino a 800 mc.;

- riutilizzo dei corpi precari od aggiunti o delle superfetazioni oggetto di condono edilizio, di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale;
 - tutti i corpi precari aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di Condono Edilizio, andranno demoliti senza ricostruzione;
 - gli edifici produttivi individuati ai sensi dell'art. 19 delle vigenti N.T.A., valgono i contenuti di cui all'art. 18. Gli interventi andranno eseguiti all'interno del perimetro di UMI - unità minima di intervento;
 - per gli edifici produttivi esistenti ed individuati nella zona E4 speciale è consentito il cambio di destinazione d'uso in parziale "commerciale" fino ad un massimo di 50 mq., fatto salvo il reperimento dello standard commerciale, di cui all'art. 25 della L.R. 61.
- 2) Altezza massima: conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto dell'altezza minima interna prevista dal Regolamento Edilizio per i locali in esso ricavabili.
 - 3) Distanza dai confini: mt. 5,00. Minori distanze sono ammesse nel caso di costruzioni che formino oggetto di Piano Urbanistico Attuativo o Piano di Recupero, ai sensi della Legge 05.08.1978 n. 457, inteso quindi che tutte le zone E4 sono dichiarate anche aree degradate.
 - 4) Distanza dalla strada: mt. 5,00 ed in allineamento con gli edifici preesistenti.

B) Nuova edificazione

- 1) Nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dai lotti ineditati di tipo A o B individuati nella tavola in scala 1:1000, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.
- 2) Lotto ineditato tipo A: volumetria massima edificabile mc. 800
Lotto ineditato tipo B: volumetria massima edificabile mc. 1.200.
- 3) Altezza massima: mt. 6.50.
- 4) Numero 2 piani oltre il sottotetto; è sempre ammesso un piano completamente interrato e seminterrato.
- 5) Distanza dai confini: mt. 5.00. Minori distanze sono ammesse nel caso che formino oggetto di Piano Urbanistico Attuativo o Piano di Recupero, ai sensi della Legge 5 Agosto 1978, n. 457.
- 6) Distanza tra fabbricati: mt. 10,00 (oppure mt. 5.00 tra pareti non finestrate).
- 7) Distanza dalla strada mt 10.00 od in allineamento con gli edifici preesistenti.
- 8) Le falde di copertura devono essere prevalentemente due con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammessi solo coppi e/o tegole color coppo (laterizio).
- 9) Le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame od in lamiera zincata, verniciata in color marrone.
- 10) I materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, se eseguite in pietra, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosato chiaro, avorio chiaro) oppure con superficie di intonaco liscio a fino o a marmorino, colorato come sopra.
Il Sindaco può in casi di particolare interesse paesaggistico, ambientale o storico, richiedere campionatura dei colori.
Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, nero e simili.
- 11) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza.
- 12) Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica od altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno del tipo a libro o a ventola semplice.
- 13) Si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra l'ubicazione dell'edificio e l'accesso, sia che questo avvenga attraverso un ponte gettato su un canale di scolo, sia che avvenga direttamente dalla strada pubblica con un cancello.
- 14) Le recinzioni possono essere tollerate solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale.

Articolo 26 ZONE F

PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Queste zone sono destinate:

- a) all'istruzione

- b) ad attrezzature di interesse comune
- c) a parco al gioco ed allo sport
- d) a parcheggio.

Secondo le discipline dei successivi articoli con riferimento al D.M. 02.04.1968 - n. 1444 ed agli articoli 25 e 26 della L.R. 61/85.

Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

Le aree sono così disciplinate:

a) Aree per istruzione

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

Valgono le seguenti norme:

If	= 2 mc/mq.
H	= ml. 10.00
Ds	= ml. 10.00
Dc	= ml. 10.00

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

a.1) Interventi negli edifici di interesse tipologico e documentario interni all'area per l'Istruzione.

Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti all'approvazione di un progetto edilizio comprendente l'analisi filologica degli immobili.

Analisi filologica.

L'analisi filologica degli immobili, preliminare alla progettazione, deve considerare l'intero ambito edificato e deve contenere:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite;
- lo stato di fatto dell'edificio, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, comprendendo le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni d'uso consentite per le aree destinate all'Istruzione, sono consentite le utilizzazioni di carattere culturale e sociale, al servizio delle scuole e aperte ai cittadini.

Disciplina degli interventi

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e di ampliamento.

Gli interventi, adeguatamente documentati e motivati nell'analisi filologica, devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio, qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e

ambientale;

4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;

5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

6) mantenimento delle parti aperte e delle porticature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;

7) restauro e ripristino degli spazi scoperti;

8) ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento dell'edificio, con un massimo di mc 100, purchè gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Tutela e riqualificazione degli spazi scoperti

In sede di autorizzazione o concessione edilizia, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere la sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'edificio, mediante il recupero degli elementi di valore storico, artistico o di particolare valore per le tecniche costruttive usate.

L'edificato che dall'analisi filologica risulta privo di valori storico-architettonici può essere anche demolito, ferma restando l'applicazione della normativa della zona in cui lo stesso insiste.

b) Aree per attrezzature di interesse collettivo

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico, come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, sedi della viabilità stradale e ferroviaria. Sono altresì ammessi terminali stradali, depositi autocorriere pubblici o di interesse pubblico. Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli. Volumetria secondo necessità.

c) Aree a parco per il gioco e lo sport

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

Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco ed il tempo libero. Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

If = 0.5 mc/mq.

H = ml. 3,00

Ds = ml. 10.00

Dc = ml. 5.00

d) Aree per parcheggi

Tali superfici devono essere asfaltate o comunque lastricate. E' consentita la collocazione di piante ad alto fusto purché queste non invadano lo spazio riservato ai posti auto.

Articolo 27 ZONE A VERDE PRIVATO

1. Sono destinate a giardino, o a parco alberato, in esse é consentito l'uso agricolo e le attività sportive e ricreative.

2. Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali ed agricole.

3. Nell'area a Verde privato Sasso di Arre, sono consentiti gli interventi di cui al grado di protezione 3 (ristrutturazione parziale di tipo A).

Art. 27/bis
ZONA PER ATTIVITA' PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO

Destinazioni d'uso.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 alberghi, ristoranti, pizzerie ed esercizi pubblici in genere, locali per gli incontri, sale convegni, mostre, sedi di rappresentanza con relative attrezzature - uffici di pertinenza, ecc., locali ed attrezzature per il tempo libero e la ricreazione, artigianato di servizio e/o artistico, ecc.;
- 2 attività pubbliche e di interesse pubblico, attività di carattere sociale, assistenziale, ricreativo;
- 3 attrezzature ricreative e sportive;
- 4 alloggi e residenze funzionali alle destinazioni;
- 5 impianti tenologici;
- 6 attività agricola, florovivaismo, ecc.

Modalità d'intervento.

Gli interventi diversi dalla manutenzione straordinaria e restauro sono consentiti mediante la formazione di uno strumento urbanistico attuativo, il cui ambito potrà venire ulteriormente precisato in sede di approvazione.

Lo strumento urbanistico attuativo può comprendere anche le aree per i servizi già indicati dal PRG all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono essere contenuti negli "ambiti di edificazione" indicati nel PRG ed essere attuate mediante progettazione edilizia unitaria estesa all'intero ambito di edificazione e realizzate anche per stralci.

Interventi.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione del volume edilizio esistente, ampliamento, nuova costruzione.

Per le ricostruzioni, ampliamenti e nuove costruzioni, valgono le seguenti norme:

- distanza minima dai confini: ml. 10
- distanza minima dalle strade: ml. 10
- distacco tra pareti finestrate di edifici contrapposti, non meno di ml 10 per la parte sovrapponibile;
- distacco minimo tra pareti non finestrate di edifici contrapposti, ml 5;
- altezza massima degli edifici non maggiore di ml 7.50, con non più di due piani fuori terra.

Viene inoltre consentito un incremento volumetrico di mc 1.500 in aggiunta al volume edilizio esistente.

Gli interventi devono comunque rispettare le norme del P.R.G. per gli edifici di valore culturale.

In aggiunta ai parcheggi privati, definiti da apposite leggi, la superficie da destinare a parcheggio viene definita in relazione alle esigenze previste o accertate per le singole attività, nel rispetto degli standards di legge.

Gli impianti e le attrezzature dismesse, in quanto non più utilizzabili per l'attività agricola (silos, ecc.), devono essere demolite.

Le aree scoperte, non utilizzate a parcheggio o ad altri servizi, devono essere sistemate a parco e giardino e/o utilizzate per le attrezzature ricreative-sportive scoperte o stagionalmente coperte.

Art. 27 ter
ZONA PER IMPIANTI SPORTIVI INTEGRATA CON STRUTTURE RICETTIVE E ALTRE DESTINAZIONI

1. Sono comprese in questa zona aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport a livello comunale ed intercomunale, integrate con aree per insediamento di strutture ricettive ed altre destinazioni.

2. In questa zona, ai sensi dell'art. 29 – comma 2 della legge regionale 61/85, l'intervento è

ammesso solo dopo l'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

3. Lo strumento urbanistico attuativo, nel rispetto della classificazione funzionale vincolante di ciascuna zona compresa all'interno del proprio ambito territoriale, dovrà individuare:

- a) la quota ricettiva massima realizzabile nella specifica zona, in rapporto alla superficie territoriale della stessa;
- b) la dotazione di spazi e servizi pubblici;
- c) la delimitazione delle aree per servizi da cedere.

4. L'urbanizzazione e l'edificazione dell'intero ambito territoriale dovrà prevedere:

- a) l'organizzazione degli spazi riservati alle destinazioni d'uso sopra indicate, nel rispetto dei caratteri fondamentali dell'ambiente, con individuazione dei collegamenti interni da articolare mediante strade di penetrazione, di servizio, piste ciclabili e percorsi pedonali;
- b) il collegamento con la viabilità esterna all'ambito, con particolare attenzione all'afflusso agli impianti sportivi;
- c) i criteri per la sistemazione delle aree a parco, con particolare riferimento allo studio d'impianto di alberature di alto fusto, scelte tra specie locali, anche per la creazione di separazioni fisiche e percettive tra i limiti di zona con differenti destinazioni d'uso;
- d) la rete delle opere di urbanizzazione, con l'indicazione puntuale di tutti i servizi tecnologici e l'indicazione di eventuali stralci funzionali da realizzarsi secondo priorità definite.

5. Le zone per spazi pubblici comprenderanno le attrezzature di cui al DI 2 aprile 1968, n. 1444 e Legge 29 settembre 1964, n. 847 e gli impianti, pubblici o privati convenzionati, a livello comunale ed intercomunale. Le funzioni specifiche sono quelle definite dall'art. 4 – punto 5 del citato DI 1444/68 e comprendono gli spazi pubblici a parco e gli impianti per il gioco e lo sport, anche destinati alla pratica agonistica con la presenza di spettatori.

6. Lo strumento urbanistico attuativo indicherà dettagliatamente tutte le trasformazioni previste, sia edilizie che di sistemazioni delle aree scoperte, secondo le indicazioni funzionali relative alle specifiche attrezzature indicate puntualmente nella zonizzazione; inoltre dovrà indicare la sistemazione delle aree verdi, in particolare per la disposizione ed il tipo delle specie arboree, garantendo e ripristinando ogni elemento naturalistico che caratterizza l'ambiente (corsi d'acqua, filari alberati, argini, ecc.).

7. Gli indici ed i parametri edificatori sono i seguenti:

- a) fabbricato 93-pluriuso:
 - superficie coperta massima: 1.800 mq;
 - volume massimo: 18.000 mc;
 - altezza massima: 9,5 m;
 - destinazioni d'uso ammesse: residenza (massimo 5.750 mc) / commercio / turismo / direzionale / artigianato artistico e di servizio;
- b) fabbricato 2-turistico-alberghiero:
 - volume massimo: 12.000 mc;
 - altezza massima: 10,5 m;
 - destinazioni d'uso ammesse: turismo;
- c) fabbricato 89 a – piscina coperta:
 - superficie coperta massima: 3.000 mq;
 - altezza massima: secondo norme tecniche;
 - destinazioni d'uso ammesse: attrezzatura sportiva (piscina coperta);
- d) fabbricato 89 a – piscina coperta servizi:
 - superficie coperta massima: 1.300 mq;
 - volume massimo: 8.500 mc;
 - altezza massima: 6,5 m;
 - destinazioni d'uso ammesse: attrezzatura sportiva (servizi alla piscina coperta);
- e) fabbricato 89 b – piscina scoperta:
 - superficie coperta massima: 800 mq;
 - altezza massima: 3,5 m;
 - destinazioni d'uso ammesse: attrezzatura sportiva (piscina scoperta e servizi);
- f) fabbricato 94 – attrezzature sportive:
 - superficie coperta massima: 2.500 mq;
 - volume massimo: 19.000 mc;

- altezza massima: 7,5 m;
- destinazioni d'uso ammesse: attrezzatura sportiva e ricreativa.

8. Tutte le superfici scoperte dovranno essere sistemate a parco, giardino ed attrezzature complementari.

9. La realizzazione delle attrezzature sportive, comprese quelle destinate alla pratica agonistica con la presenza di spettatori, può essere consentita anche da parte di soggetti privati (società, associazioni, ecc.), a condizione che:

- a) sia adeguatamente garantita, nella forma e nella sostanza, la finalità propria della zona, secondo le indicazioni delle diverse categorie di attrezzature specificatamente indicate, mediante l'elaborazione di un progetto (a loro cura e spese) del tutto conforme alle esigenze comunali e contenente tutte le indicazioni esecutive specifiche dei campi da gioco, degli spogliatoi, delle gradinate, degli spazi a servizi per il pubblico, dei parcheggi e di ogni altro servizio necessario, secondo le indicazioni tecniche vigenti per l'omologazione e la sicurezza;
- b) sia stipulata un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale;
- c) sia prevista, nella stessa convenzione, la cessione al Comune degli impianti realizzati entro un congruo termine di tempo.

10. Per l'area destinata a turismo, s'intendono strutture ricettive quali albergo, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere; sono consentite inoltre sale esposizioni e convegni, uffici pubblici e privati funzionalmente pertinenti alle strutture ricettive, l'alloggio di custodia, impianti connessi con il ristoro e lo svago (piscine scoperte, campi da tennis, parco attrezzato, attrezzature varie all'aperto, ecc.).

11. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà contenere tutte le indicazioni planivolumetriche relative agli interventi edificatori previsti, la tipologia edilizia, i profili, la destinazione d'uso specifica, i materiali ammissibili e la destinazione dettagliata degli spazi pubblici. La dotazione minima degli spazi pubblici non potrà essere inferiore alla superficie lorda complessiva di pavimento, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67 e della legge 122/89).

12. La dotazione di spazi pubblici è assicurata mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico. Per l'area destinata a turismo, i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, nel limite del 50%, anche mediante di vincolo di destinazione d'uso di aree private, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari. In ottemperanza dell'art. 2 della legge 122/89, per le strutture ricettive dovrà essere previsto un posto-auto ogni due posti-letto e, comunque, non meno di 10 mq di parcheggio ogni 100 mq (o frazione) di superficie lorda di pavimento. Possono venire computati, in questa dotazione, anche gli spazi minimi necessari per la manovra dei veicoli.

13. Nelle zone a parco, sono ammesse costruzioni di modesta entità, quali chioschi, tettoie aperte su tutti i lati, servizi igienici, entro l'indice territoriale massimo di 0,01 mq/mq, con altezza massima di 3 m.

14. Nelle zone a parco, la densità di piantumazione degli alberi è fissata in almeno due esemplari di prima grandezza o quattro di seconda grandezza o sei di terza grandezza per ogni 100 mq di superficie scoperta, in considerazione delle esigenze compositive; è assicurata inoltre la presenza di alberi a pronto effetto nella dotazione minima del 20%.

TITOLO IV - CARATTERI TIPOLOGICI

Articolo 28 INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Gli interventi sull'esistente, sono subordinati alle seguenti prescrizioni:

- a) zone di degrado: individuate nelle Tavole di Piano regolatore generale ai sensi art. 27 e della L.S. 457/78 e dell'art. 15 della L.R. 61/85;
- b) unità abitativa: corpo di fabbrica o parte di questo a grado di protezione;
- c) delimitazione dei lotti od aree soggette a vincolo di non edificazione: aree scoperte di pertinenza all'unità edilizia costituente il lotto storico;
- d) limite massimo di ampliamento: limite entro cui è possibile sviluppare l'eventuale ampliamento qualora consentito dalle norme di zona.

Gli interventi sulle unità edilizie esistenti, con specifica numerazione, con riferimento al grado di protezione indicato, sono i seguenti:

Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO: sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO: sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie. E' consentito l'adeguamento formetrico ed il cambio di destinazione d'uso (tra quelle di cui all'art. 7a).

Grado 3 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A: sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento ed alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile.

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B: sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità d'uso ed agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE: sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi, dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Grado 6 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti anche precarie, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici, di servizio, di qualità residenziali.

Grado 7 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G.
Con la data di adozione del presente P.R.G., gli edifici classificati con grado di protezione, non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da comprometterne i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati.
Tali atti dovranno essere revocati.
Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria è pure

ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree e a destinazione pubblica.

Grado 8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: tali interventi riguardano le particelle edilizie e/o aree scoperte incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso, mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale non storica.

Il tipo di intervento prevede:

- la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria con recupero della volumetria preesistente;
- ristrutturazione con recupero e salvaguardia di edificato di parti di interesse storico-architettonico-ambientale.

Articolo 29 CARATTERI TIPOLOGICI

L'elaborato in scala 1:2000, individua le tipologie edilizie e le soluzioni architettoniche da adottarsi in fase edilizia.

Tali soluzioni vanno intese indicative per forma, dimensioni ed ubicazione.

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

Avremo le seguenti tipologie:

- a) conseguente all'antica: per gli elementi pedonali, le soluzioni architettoniche e gli involucri, dovranno uniformarsi alle preesistenze ed al rito oggetto di intervento. Riletture tipologiche e formali dovranno essere la diretta conseguenza di approfondite analisi storico-ambientali;
- b) isolata o unifamiliare: per tali edifici, caratterizzati da una tipologia familiare ad uno o più piani con eventuale sottotetto od interrato;
- c) bifamiliare: per tali edifici, caratterizzati da n. 2 alloggi.
- d) schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue; è ammessa l'interruzione con minimo di ml. 2, tra pareti cieche e con un minimo di 4 unità;
- e) casa in linea e a corte: trattasi di edificio continuo, in linea aperta (casa in linea) o chiusa (casa a corte), a due o più piani fuori terra, con alloggi sviluppati su uno o due piani. Una delle fronti prospetta generalmente una strada, anche a distanza zero da essa; l'altra il giardino o la corte comune;
- f) casa isolata a blocco: trattasi di edificio, a due o più piani fuori terra, più eventuale piano interrato o seminterrato, derivante da una concezione unitaria per quanto riguarda la morfologia e le destinazioni d'uso, spesso con spazio libero all'interno;
- g) casa a torre: trattasi di edificio a prevalente sviluppo verticale, con un numero variabile di alloggi per piano disimpegnati da una scala centrale o laterale;
- h) interventi coordinati: con tale simbologia, viene posto il vincolo per tutti gli edifici comprensivi, di eseguire una progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi.

Il Progetto unitario dovrà definire gli elementi planivolumetrici, le forature, l'arredo degli spazi coperti, i percorsi carrabili, pedonali, gli spazi a parcheggio, il tipo di copertura ed i materiali di finitura.

TITOLO V NORME PER LE ZONE VINCOLATE

Articolo 30 ZONA DI RISPETTO STRADALE E SPAZI RISERVATI ALLA VIABILITA'

Le zone di rispetto stradale sono definite dal DPR 26.04.1993 n. 147 ed indicate in grafia di P.R.G.

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada; è altresì vietato qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali sia all'aperto che sotto tettoie.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 della L.R. 24/85

E' consentita mediante apposita convenzione la costruzione di stazioni di rifornimento e relativi servizi accessori quali stazioni di lavaggio, per autoveicoli, che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di Km. 3.

E' consentito il realizzo di parcheggi pubblici e privati. Le zone vincolate ai sensi del presente titolo assumono le caratteristiche di superficie fondiaria di cui alla L.R. 24/85, i volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree.

Il P.R.G. indica delle viabilità di progetto accanto a quelle esistenti. E' vietato, altresì in queste sedi, ogni intervento diverso da quello previsto dal P.R.G.

Articolo 31 ZONA DI RISPETTO IDRAULICO

L'ampiezza della fascia di rispetto delle acque pubbliche è stabilita dal competente Consorzio di Bonifica.

Per i fiumi, canali, etc., la fascia di tutela è stabilita dall'art. 27 della L.R. 61/85.

Nell'ambito delimitato da tali fasce è vietato ogni intervento inteso al mutamento dell'uso del suolo.

Sono ammesse solamente le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle costruzioni esistenti.

Articolo 32 ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

La zona di fascia di rispetto cimiteriale, definita dal T.U. nelle Leggi Sanitarie 27/1934 n. 1265 e dall'art. 27 della L.R. 61/85, è indicata graficamente nelle tavole di P.R.G.

In tali zone è vietata l'edificazione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti.

Sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 33 ZONE A VINCOLO AMBIENTALE L. 431/85

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

TITOLO VI - CARATTERE DEGLI INTERVENTI

Articolo 34 - CARATTERE DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nella tavola in scala 1:2000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze e dei grafici di progetto;
 - b) Portici: prescrizione di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, etc.) da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale;
 - c) Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzione e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua;
 - d) Limite massimo sedime: limite degli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte da nuovi edifici e dagli ampliamenti;
 - e) Percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazione tra punti significativi dell'insediamento urbano: dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento che ne usufruiscono;
 - f) Filari ad alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra esse;
 - g) Piazze pedonali: tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nel grafico 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G., in caso di progettazione o disposizioni comunali;
 - h) Viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse od all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.
- N.B. Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico, quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b), c), e), g) del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisiche svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. N. 384 DEL 27.04.1978.

TITOLO VII DEFINIZIONE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Articolo 35 DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

CORTILE

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

LASTRICO SOLARE (SOLARIUM)

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

CHIOSTRINA (CAVEDIO)

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

PORTICO

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

PORTICATO (PASSAGGI COPERTI O GALLERIE)

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

LOGGIA

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

BALCONE

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

VOLUME TECNICO

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

Articolo 36 PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

COSTRUZIONI A CONFINE OD IN ADERENZA

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

CONFINI DI ZONA

I confini di zona vanno considerati come confini di proprietà, per le aree adibite a pubblici servizi, fatto salvo quanto più permissivo stabilito da normative specifiche.

Non é ammessa alcuna compensazione di tipologie e volumi per lotti ricadenti in zone a diversa destinazione, per le aree adibite a pubblici servizi, fatto salvo quanto più permissivo stabilito da

normative specifiche.

RIPORTI DI TERRA

Non sono ammessi riporti di terreno a quote maggiori di + 0,50 ml., rispetto alla quota zero (quota campagna); soltanto in casi di rilevante impegno progettuale, architettonico ed urbanistico, sono ammesse maggiori quote. Oltre agli elaborati richiesti dal Regolamento Edilizio sono obbligatori, in questo caso, prospetti-sezioni estesi ai fabbricati contermini. Riporti di terra, non sono comunque ammessi nelle zone E.

TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E NORME FINALI

Articolo 37 MISURE DI SALVAGUARDIA

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

Il presente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione conserva la sua validità fino all'entrata in vigore delle presenti Norme.

Articolo 38 VALIDITA' DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI N.T.A.

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

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo e la concessione decadono per la parte non realizzata; rimangono fatte salve le disposizioni legislative relative ai P.E.E.P., in quanto regolamentate da legislazione specifica.

Articolo 39 ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE

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

Articolo 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 presenti N.T.A., limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico.

Articolo 41 NORME ABROGATE

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

E' abrogato il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione adottato con delibera n. 6 in data 17 Aprile 1971, e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 42 NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative più restrittive, che modificano od integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nelle N.T.A., costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli delle presenti norme.

TITOLO IX

DISCIPLINA URBANISTICA PER LA TUTELA E LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO

Articolo 43
DISPOSIZIONI GENERALI

Il P.R.G. prescrive il mantenimento della organizzazione morfologica in essere, salva la trasformazione delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.R.G. o mediante strumenti urbanistici attuativi, obbligatori per le aree perimetrate nell' Elab. 10, Tav.13.3/P1 e/o indicate nel Repertorio Normativo.

Le norme distinguono la disciplina degli immobili - edifici ed aree - di valore culturale e la disciplina degli altri immobili, edifici ed aree, presenti nel centro storico.

Le norme di attuazione del P.R.G. prevalgono sulle eventuali disposizioni del Regolamento Edilizio in contrasto con la disciplina per la tutela e la riqualificazione del centro storico di cui agli Art. i 43, 44, 45.

A - Disposizioni per gli immobili, edifici ed aree, di valore culturale

Gli edifici di valore culturale, insieme agli immobili di pertinenza, ancorché privi di valore culturale, sono identificati dalle Unità Edilizie rappresentate nell' Elab. 10, Tav.13.3/P1.

L'insieme degli edifici e degli spazi scoperti presenti nelle Unità Edilizie deve essere tutelato e valorizzato in quanto patrimonio storico e culturale del Comune.

Il perimetro delle Unità Edilizie potrà essere modificato sulla base dell'analisi preliminare che precede la progettazione di cui al punto A2 e potrà essere precisato in sede di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

Per *gli edifici di valore culturale*, la disciplina degli interventi è definita dall' Art. 44 che gradua le tipologie e le modalità di intervento secondo le seguenti classi di valore culturale e relativi gradi di tutela attribuiti alle singole Unità Edilizie sulla base del valore emergente che le caratterizza.

CLASSI	VALORI	GRADI DI TUTELA
Classe A1	Emergenze Architettoniche	A1
Classe A2	Edifici di valore storico, architettonico, ambientale	A2
Classe A3	Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale modificati o in parte demoliti	A3
Classe A4	Edifici di interesse tipologico - documentario	A4

Al fine di favorire la riqualificazione degli immobili interni alle Unità Edilizie delle classi A2, A3, A4, potrà essere consentita la ricostruzione in altra sede, ma all'interno delle stesse Unità Edilizie, degli edifici o parti di edificio, pertinenti l'edificio principale e privi di valore culturale (autorimesse, ripostigli, baracche e simili).

La ricostruzione e gli ampliamenti di cui all'Art. 44, devono:

- riferirsi ad un progetto unitario dell'intera Unità Edilizia, senza aumento del numero dei piani, nel rispetto delle distanze e dei distacchi stabiliti al successivo punti B;
- essere realizzate in modo coerente con gli edifici di valore culturale; a tal fine il Comune, sentita la Commissione Edilizia, può imporre anche nelle nuove edificazioni, altezze, distanze e allineamenti diversi da quelli stabiliti per le zone di appartenenza, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento coerenti con il carattere degli immobili di maggior valore culturale.

In tutte le Unità Edilizie sono consentiti locali con altezza utile, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del piano di calpestio dal piano di campagna, inferiori a quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio.

Per gli *spazi scoperti*, interni alle Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse anche per la tecniche costruttive usate.

A.1. - Destinazione d'uso

Le unità edilizie indicate nell' Elab. 11, Tav. 13.3/P2, sono destinate alla residenza e all'insediamento di attività terziarie e servizi pubblici o di interesse pubblico, che storicamente qualificano la funzionalità del centro storico. Pertanto, oltre alla destinazione residenziale e ai servizi pubblici o di interesse pubblico sono consentiti:

- negozi, pubblici esercizi
- attività commerciali esclusi i magazzini all'ingrosso
- artigianato di servizio e artistico
- attrezzature ricettive
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc
- locali per lo spettacolo e il tempo libero
- attività e servizi sociali, assistenziali, culturali
- altre attività che, a giudizio del Sindaco, siano ritenute compatibili con le funzioni e i caratteri del centro storico

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge
- depositi all'aperto
- stalle, scuderie, allevamenti , ecc.
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona

Il volume lordo, dei nuovi laboratori artigianali e degli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, non deve superare mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250.

A.2. - Analisi preliminare

Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto basato sull'analisi di tutti gli immobili esistenti nell'Unità Edilizia. Il progetto può riguardare anche solo parte degli immobili compresi nell'Unità Edilizia, ma deve essere riferito all'analisi dell'intera unità.

L'analisi preliminare può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal P.R.G.; in tal caso sono consentiti, tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi.

E' possibile il passaggio da un grado di tutela ad un altro fatta eccezione dei gradi A1 e A4, che devono rimanere fissi.

L'analisi preliminare contiene:

- una relazione, accompagnata da una planimetria in scala 1:200 e da una adeguata documentazione fotografica, riguardante gli edifici e gli spazi scoperti di pertinenza dell'Unità Edilizia, sufficiente a descrivere i caratteri fondamentali degli immobili, le permanenze di valore storico, architettonico, ambientale, le principali trasformazioni edilizie e funzionali succedutesi nel tempo;
- il rilievo quotato dello stato di fatto, in scala 1:100, degli edifici o parti di edificio, interessati dall'intervento e degli spazi scoperti di pertinenza , deve comprendere le piante dei piani, i prospetti e le sezioni, con l'indicazione delle principali strutture edilizie, delle condizioni statiche ed igieniche degli immobili, dei materiali e finiture di interesse storico, delle principali trasformazioni d'uso succedutesi nel tempo.

Le definizioni e l'approfondimento dei temi di indagine sarà valutata dal progettista in relazione al tipo e alla importanza dell'intervento. Il Comune si riserva comunque la facoltà, sentita la Commissione Edilizia ed il progettista, di richiedere ulteriori approfondimenti.

B - Disposizioni per gli immobili, edifici ed aree, privi di valore culturale non soggetti a strumento urbanistico attuativo

B.1. - Destinazioni d'uso

Gli immobili sono destinati alla residenza e all'insediamento di attività terziarie e servizi pubblici o di interesse pubblico, che storicamente qualificano la funzionalità del centro storico. Pertanto, oltre alla destinazione residenziale e ai servizi pubblici o di interesse pubblico sono consentiti:

- negozi, pubblici esercizi
- attività commerciali esclusi i magazzini all'ingrosso
- artigianato di servizio e artistico
- attrezzature ricettive
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc
- locali per lo spettacolo e il tempo libero
- attività e servizi sociali, assistenziali, culturali
- altre attività che, a giudizio del Sindaco, siano ritenute compatibili con le funzioni e i caratteri del centro storico

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge
- depositi all'aperto
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona

Il volume lordo, dei nuovi laboratori artigianali e degli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, non deve superare mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250.

B.2. - Disciplina degli interventi edilizi

Per l' *edilizia esistente* sono consentiti:

- a) gli interventi di adeguamento alle disposizioni di legge e di regolamento;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; interventi di demolizione e ricostruzione sono assoggettati a strumento urbanistico attuativo;
- c) l'ampliamento di edifici residenziali anche oltre la *densità fondiaria* di 2 mc/mq, per una sola volta e mediante convenzione o atto d'obbligo, in misura:
 - non maggiore al 20% del volume esistente di ogni abitazione unifamiliare, anche accostate ad altre abitazioni con un massimo di 100 mc;
 - non maggiore a 100 mc/ alloggio per le altre tipologie edilizie;

l'ampliamento è ammesso sulla base di un progetto comprendente l'intero edificio, nel rispetto delle distanze dalla strada, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, come stabilito per le nuove costruzioni.

Salvo le diverse disposizioni del Codice Civile, le sopraelevazioni parziali, con altezza non superiore a quella del corpo di fabbrica contiguo di maggior altezza, sono consentite anche in

allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine e/o la strada. Nel caso che il distacco esistente dal confine sia minore di quello prescritto dal P.R.G, le pareti da sopraelevare prospettanti il confine, non devono essere finestrate.

Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, non derivate dalla ristrutturazione edilizia, valgono le seguenti norme:

- a) densità fondiaria non maggiore a 2 mc/ mq;
- b) altezza massima non maggiore di m 6,80;
- c) distacchi tra edifici e corpi di fabbrica, misurati ortogonalmente alle pareti, non minori alle seguenti entità, fatte salve le diverse prescrizioni date dagli strumenti urbanistici attuativi:
 - m 10, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, o di locali abitabili dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile;
 - m 5, tra pareti di locali non abitabili dello stesso edificio, il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3;
 - m 5, tra pareti entrambe non finestrate;
- d) distanza dalle strade non inferiori a m 5, fatta salva la possibilità del Sindaco di imporre o autorizzare la costruzione secondo il prevalente allineamento preconstituito a maggiore o a minore distanza;
- e) distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, non inferiore alla metà dell'altezza con un minimo di m 5, con le seguenti eccezioni:
 - la distanza dai confini di proprietà può tuttavia essere ridotta qualora vi sia l'impegno, registrato e trascritto, dei proprietari confinanti a rispettare una maggior distanza dai confini di proprietà, così da assicurare tra i fabbricati a confine una distanza complessiva pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 10; è comunque consentita, previo accordo tra confinanti, la costruzione in aderenza limitatamente al fabbricato a confine;
 - può essere autorizzata l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico;
 - quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti preconstituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Le eventuali e diverse disposizioni del Repertorio Normativo prevalgono su quelle sopra indicate.

Per i *servizi pubblici e di uso pubblico* valgono le disposizioni dell'Art. 26 e devono essere realizzati in coerenza con i caratteri del centro storico.

C . Disposizioni per la salvaguardia e riqualificazione degli spazi aperti al pubblico.

C.1 - Disposizioni per il riordino delle fronti edilizie

Gli interventi sulle fronti edilizie prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico disciplinati al successivo punto C2.

Ad integrazione della disciplina stabilita al Titolo III del Regolamento Edilizio, riguardante l'aspetto esterno degli edifici e degli spazi pubblici, valgono i seguenti *indirizzi* di cui gli operatori pubblici e privati devono tener conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni:

1. le fronti edilizie esistenti, comprese le coperture, vanno liberate dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano;
2. vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano

incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale;

3. la scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana.

C.2. Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico

Gli spazi pubblici e di uso pubblico comprendono le strade, le piazze, i portici, le gallerie, i giardini, ecc. individuati nell'Elab. 10, Tav. 13.3/P1 che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità storica di Conselve.

Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno, come stabilito nel precedente punto C1.

A tal fine il Comune provvede alla redazione di un *progetto preliminare*, approvato dal Consiglio Comunale attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili. Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.

Nella redazione del *progetto preliminare*, il Comune:

1. *identifica*, sulla base delle indicazioni contenute nell'Elab. 10, Tav. 13.3/P1, le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc) che, insieme alla specificità delle architetture, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità storica e la riqualificazione dell'immagine urbana;
2. *individua*, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;
3. *definisce* gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.

Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

- a) *spazi e percorsi pedonali*, da riordinare ed ampliare, con l'eliminazione delle barriere architettoniche, il recupero degli elementi originali o di interesse storico, l'impiego dei materiali propri e coerenti con quelli della tradizione locale;
- b) *illuminazione pubblica*, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali;
- c) *segnaletica di pubblica utilità* ed altri *dispositivi per l'informazione* evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;
- d) *componenti di arredo e manufatti funzionali* (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non

suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità.

D – Indirizzi di progettazione nel Centro Storico

Per gli ampliamenti, le nuove costruzioni e ricostruzioni, valgono i seguenti indirizzi progettuali, di cui gli operatori pubblici e privati devono tenere conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni volte a proporre soluzioni di particolare pregio architettonico:

- 1) l'edificio deve inserirsi in modo coerente nel contesto urbanistico-ambientale del centro storico, con particolare riferimento ai caratteri morfologici e tipologici del proprio intorno;
- 2) la copertura degli edifici deve essere a falde congiunte sul colmo, in tegole o coppi tradizionali, in coerenza con le coperture del centro storico;
- 3) le pareti perimetrali devono essere intonacate e colorate con l'uso di materiali e della tavolozza cromatica propria della tradizione cittadina, scelta dal Comune su campionatura eseguita in loco; potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento;
- 4) i serramenti esterni e gli oscuramenti dovranno essere del tipo tradizionale, evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore, dai caratteri propri del centro storico;
- 5) la pavimentazione degli spazi aperti al pubblico (portici, percorsi e spazi pedonali, ecc.) deve essere realizzata sulla base di un progetto concordato con il Comune, volto a garantire la continuità e la coerenza dell'intervento con gli altri spazi del centro storico; peraltro con l'obiettivo di contribuire, mediante i singoli interventi, alla riqualificazione complessiva dei luoghi centrali.

Articolo 44

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI IMMOBILI DI VALORE CULTURALE

La disciplina riguarda gli immobili di valore culturale esistenti all'interno delle Unità Edilizie classificate nell'Art. 43/A; ad ogni classe corrispondono i gradi di tutela con i tipi di intervento consentiti.

Le Unità Edilizie possono comprendere anche immobili o parti di immobili di valore culturale diverso da quello emergente assunto a base della classificazione. Il diverso valore può essere accertato dalle tavole di analisi, o dalla stessa analisi preliminare alla progettazione di cui all'Art. 43/A2. Per questi immobili o parti di immobili sono consentiti, previo parere favorevole della Commissione Edilizia tipi e modalità di intervento attribuite alle classi di valore indicate nella nell'Elab.10, Tav. 13.3/P1, senza modificare la classe attribuita all'Unità Edilizia.

In linea generale sono consentite :

- a) altezze utili, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze dal piano campagna, inferiori a quelle stabilite dal Regolamento Edilizio, se ciò è giustificato dalla necessità di salvaguardare il valore culturale delle strutture edilizie, accertato dalle suddette analisi filologiche;
- b) l'uso dei sottotetti per le destinazioni residenziali di cui all'Art. 7, che per volumetria, altezza, superficie finestrata ecc. risultano abitabili, ovvero, rese abitabili mediante opere che non pregiudicano i caratteri architettonici e i valori culturali rilevati.

CLASSE A1 - EMERGENZE ARCHITETTONICHE

GRADO DI TUTELA A1

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire mediante:

- 1) - restauro dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;

- 2) - conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento, ripristino e restauro delle portature e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) - restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nella nell'Elab. 8, Tav. 13.3/A2 di analisi o dall'analisi preliminare di cui all' Art 43, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale degli immobili e/o dell'ambiente urbano circostante.

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri delle emergenze architettoniche. E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

CLASSE A2 - EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE

GRADO DI TUTELA A2

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire mediante:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento, ripristino e restauro delle portature e delle parti aperte di valore culturale;
- 6) - restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico e/o artistico.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nell'Elab. 8, Tav. 13.3/A2 di analisi o dall'analisi preliminare di cui all'Art. 43, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri degli edifici di valore culturale. E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

CLASSE A3 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE MODIFICATI O IN PARTE DEMOLITI

GRADO DI TUTELA A3

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo purché l'intervento non alteri i caratteri architettonici dell'edificio e sia finalizzato a rendere il prospetto coerente con i valori da tutelare;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore o modificate;
- 3) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di quelle non recuperabili;
- 4) possibilità di variare l'altezza dei locali nelle parti prive di valore o modificate nel tempo, senza modificare le quote delle aperture verso l'esterno, della linea di gronda ed il colmo del tetto;
- 5) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
- 6) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 7) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte di valore culturale ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 8) restauro e ripristino degli spazi scoperti.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nell'Elab. 8, Tav. 13.3/A2 di analisi o dall'analisi preliminare di cui all'Art. 43 sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Sono inoltre consentiti gli ampliamenti nella misura di mc 60 per alloggio.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

CLASSE A4 - EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE TIPOLOGICO E/O DOCUMENTARIO

GRADO DI TUTELA A4

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia da eseguire mediante:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio di documentato valore culturale: androni, scale principali, solai, muri portanti; con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di quelle non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del

tetto - qualora risultino di valore tipologico e/o documentario - mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;

4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

5) - mantenimento, ripristino e restauro delle portature e delle parti aperte di valore culturale;

6) - restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.

Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore culturale, individuate nell'Elab. 8, Tav. 13.3/A2 di analisi o dall'analisi preliminare di cui all'Art. 43, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Sono inoltre consentiti gli ampliamenti nella misura di mc 60 per alloggio.

Le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri degli edifici di valore culturale.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Articolo 45

DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Il P.R.G. con lo scopo di riqualificare e completare la struttura urbanistica del centro capoluogo, identifica nell'Elab. 10, Tav. 13.3/P1:

- con perimetro e campitura, le aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici attuativi;
- con perimetro e con numerazione, gli ambiti interni che suddividono dette aree.

I perimetri delle aree e degli ambiti potranno essere precisati in sede di approvazione degli strumenti attuativi.

I perimetri degli ambiti potranno essere modificati nel numero e nella configurazione prima della formazione dello strumento urbanistico attuativo mediante deliberazione del Consiglio Comunale, ovvero, in sede di approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G. Le modifiche non costituiscono variante al P.R.G. e devono essere motivate da verifiche di fattibilità riguardanti, in particolare, l'assetto della proprietà, le possibilità di urbanizzazione, le priorità di intervento.

Al fine di garantire l'attuazione coordinata degli interventi, il Comune si riserva la facoltà di approvare, mediante provvedimento di Consiglio Comunale, un *progetto di coordinamento urbanistico* contenente gli indirizzi progettuali per la formazione degli strumenti attuativi e le priorità di attuazione.

1. Destinazione d'uso

Le aree soggette a strumento urbanistico attuativo sono destinate alla residenza e all'insediamento di attività terziarie e servizi pubblici o di interesse pubblico, che storicamente qualificano la funzionalità del centro storico. Pertanto, oltre alla destinazione residenziale e ai servizi pubblici o di interesse pubblico sono consentiti:

- negozi, pubblici esercizi
- attività commerciali esclusi i magazzini all'ingrosso
- artigianato di servizio e artistico
- attrezzature ricettive

- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc
- locali per lo spettacolo e il tempo libero
- attività e servizi sociali, assistenziali, culturali
- altre attività che, a giudizio del Sindaco, siano ritenute compatibili con le funzioni e i caratteri del centro storico

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge
- depositi all'aperto
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona

Il volume lordo, dei nuovi laboratori artigianali e degli ampliamenti delle attività artigianali esistenti, non deve superare mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250.

6. Disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica è data dagli elaborati: n°10- Tav. 13.3/ P1, n°11 - Tav. 13.3/P2, n°12 - Tav. 13.3/P3 - Indirizzi di Progettazione Urbanistica e dal Repertorio Normativo.

Con riferimento al *Repertorio Normativo*, non devono essere superati i seguenti parametri: il volume massimo consentito e le densità territoriali corrispondenti, le altezze massime. Devono inoltre essere rispettati i rapporti minimi di aree per i servizi, definite in rapporto alle destinazioni d'uso e da indicare nello strumento attuativo.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere, senza costituire variante al P.R.G., limitate variazioni allo strumento urbanistico generale con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta, relativamente alla densità territoriale o fondiaria e all'altezza massima degli edifici.

Qualora la dimensione o le caratteristiche del tessuto urbano non consentano la presenza di servizi pubblici o di uso pubblico all'interno dell'ambito, deve essere dimostrato come il requisito di legge viene rispettato.

La superficie territoriale delle aree soggette a strumento attuativo, indicata nel Repertorio Normativo deve essere verificata e precisata sulla base del rilievo topografico trasferendo e adeguando allo stato di fatto le indicazioni grafiche della nell' Elab. 10, Tav. 13.3/P1, senza aumentare il volume massimo previsto nel caso venga riscontrata una superficie reale maggiore di quella indicata e rispettando la densità massima in caso di superficie reale minore.

7. Indirizzi di progettazione urbanistica

Con riferimento agli *Indirizzi di Progettazione Urbanistica*, Elab. 12, Tav. 13.3/P3:

a) possono essere consentite, sulla base di motivate ragioni:

- trasposizioni di zone edificabili e di spazi scoperti pubblici e/o di uso pubblico che, per gli spazi non indicati dal P.R.G.(Tav. 13.3/P2), vanno dimensionati dallo strumento urbanistico attuativo sulla base degli standards urbanistici;
- modifiche ai perimetri di massimo inviluppo degli edifici;
- modifiche alla configurazione e disposizione delle strade, piazze e delle aree per servizi;
- modifiche alle destinazioni d'uso specifiche eventualmente indicate.

b) possono essere precisate, integrate e modificate le indicazioni riguardanti:

- la dimensione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, fatta salva la dimensione degli spazi pubblici indicati nel P.R.G. (Elab. 11, Tav. 13.3/P2);
- gli elementi edilizi ed architettonici: portici, gallerie, ecc;
- i percorsi pedonali, gli accessi, ecc.

c) non possono diminuire le superfici destinate dal P.R.G. ai servizi pubblici o di uso pubblico (parcheggi; verde attrezzato a parco, gioco, sport; istruzione, ecc) indicati nell' Elab. 11, Tav. 13.3/P2.

In assenza degli strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti:

- per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dall'Art. 44;
- per gli edifici privi di valore culturale, interni alle aree soggette a strumento urbanistico attuativo, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia.

DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO**REPERTORIO NORMATIVO**

nr. ambito	Sup. tot (compresi parcheggi di PRG)	Sup. ambito destinato alla residenza, terziario, servizi, ecc. (esclusi parcheggi di PRG) su cui applicare la densità territoriale	Densità territoriale (mc/mq)	Altezza massima (H)	Vol max compreso esistente
	(1)	(1)	(3)		(2)
	mq	mq	mc/mq	m	mc
1	5.120	5.120	2,05	9,5	10.500
2	3.000	3.000	1,70	6,8	5.100
3	2.300	2.300	3,00	9,5	6.900
4	8.017	3.517	1,23	6,8	4.325
5	2.214	2.214	2,80	7,0	6.200
6	9.050	7.300	1,82	9,5	13.300
7	8.029	4.969	3,28	9,5	16.300 (4)
8	4.103	4.103	2,12	6,8	8.700
9	5.754	5.754	2,12	9,5	12.200
10	8.250	8.250	2,00	9,5	16.500
11	5.250	5.250	2,00	6,8	10.500
12	2.956	2.956	2,30	6,8	6.800
TOT.	64.043	54.733			117.325

(1) superficie indicativa misurata su planimetria in scala 1 : 1.000 (Tav. P1), da definire con il rilievo topografico trasferendo e adeguando allo stato di fatto le indicazioni grafiche della Tav. P1 e Tav. P2.

(2) Il volume da destinare alle abitazioni e al Terziario viene definito dallo strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G. (Art. 45)

(3) Le densità territoriali vanno ridefinite assumendo come base per il calcolo il volume indicato nel Repertorio Normativo e la superficie reale delle aree rilevate topograficamente, escluse le aree dei parcheggi indicati nel P.R.G. Tav. P2.

scheda	Isolato	Edificio	Classificazione
1	A	1a	B3
2	A	1b	B3
3	A	1c	B3
4	A	2	B2
5	A	3	A4
6	A	4	B2
7	A	5	A4
8	A	6	A4
9	A	7a	A2
10	A	7b	B2
11	A	7c	B2
12	A	8	B2
13	A	9	A3
14	A	10	A3
15	A	11a	A3
16	A	11b	A3
17	A	11c	B3
18	A	12	A3
19	A	13a	A3
20	A	13b	B3
21	A	14a	B2
22	A	14b	B2
23	A	14c	B3
24	A	15	B2
25	A	16	A1
26	A	17	A2
27	B	1	B3
28	B	2	B2
29	B	3	B2
30	B	4	B2
31	B	5	B3
32	B	6	A3
33	B	7	B2
34	B	8	A4
35	B	9	A2
36	B	10	B3
37	B	11	B3
38	B	12	A4
39	B	13	A2
40	B	14	A3
41	B	15	A3
42	B	16	B3
43	B	17	B3
44	B	18a	A1
45	B	18b	B3
46	B	18c	A4
47	B	18d	B1
48	B	18e	B2
49	B	18f	B3
50	B	19	B3
51	B	20	B3
52	B	21	B3
53	B	22	A3
54	B	23a	A3
55	B	23b	B3
56	B	24	B2

57	B	25a	A2
58	B	25b	A3
59	B	25c	A3
60	B	25d	B2
61	B	25e	B2
62	B	25f	B2
63	B	26	A3
64	B	27	B3
65	B	28	B3
66	B	29	B2
67	B	30	B3
68	B	31	B3
69	B	32	B3
70	B	33	B3
71	B	34	B2
72	C	1	B2
73	C	2	A3
74	C	3	B2
75	C	4	B2
76	C	5	B2
77	C	6	B3
78	C	7	B2
79	C	8	B2
80	C	9	B2
81	C	10	B2
82	C	11	B2
83	C	12	B2
84	C	13	A4
85	C	14	B3
86	C	15	B2
87	C	16	B2
88	C	17	B3
89	C	18	A3
90	C	19	A4
91	C	20	B3
92	C	21	B2
93	C	22	B3
94	C	23	B2
95	C	24	B2
96	C	25	A4
97	C	26	B3
98	C	27	B2
99	C	28	A4
100	C	29	A4
101	C	30	A4
102	C	31	B3
103	C	32	B3
104	C	33	B3
105	C	34	B3
106	C	35	B3
107	C	36	A1
108	C	37	B2
109	C	38a	A3
110	C	38b	B2
111	C	38c	A4
112	C	38d	B3
113	C	39a	A4
114	C	39b	B3

115	C	40a	A2
116	C	40b	A2
117	C	40C	A2
118	C	41	B2
119	D	1	B3
120	D	2	B3
121	D	3	B3
122	D	4	A2
123	D	5	B3
124	D	6	A3
125	D	7	A3
126	D	8	B3
127	D	9	A4
128	D	10	A3
129	D	11	B2
130	D	12	A3
131	D	13	A3
132	D	14a	B3
133	D	14b	B3
134	D	15	B3
135	D	16a	A3
136	D	16b	A3
137	D	17	B3
138	D	18	B3
139	D	19	B3
140	D	20	B2
141	D	21	B3
142	D	22	A4
143	D	23a	A2
144	D	23b	B3
145	D	23c	A4
146	D	24	B3
147	D	25	B2
148	D	26	B3
149	D	27	A1
150	D	28	A2
151	D	29	B3
152	D	30	B3
153	D	31	B3
154	D	32	B3
155	D	33	B3
156	D	34	B3
157	E	1	B3
158	E	2	A3
159	E	3a	A1
160	E	3b	A3
161	E	4	A1
162	E	5a	B1
163	E	5b	A4
164	E	5c	B3
165	E	6	A3
166	E	7	A3
167	E	8	B3
168	E	9	B3
169	E	10a	A3
170	E	10b	A3
171	E	11	B2
172	E	12	B3

173	E	13	A1
174	E	14	A3
175	E	15a	B3
176	E	15b	B3
177	E	15c	B3
178	E	16a	A3
179	E	16b	B3
180	E	17a	A2
181	E	17b	B3
182	E	17c	B3
183	E	17d	B3
184	E	18a	A3
185	E	18b	B3
186	E	19	A3
187	E	20a	A3
188	E	20b	B3
189	E	20c	B3
190	E	20d	B3
191	E	21	B2
192	E	22	B3
193	E	23	A2
194	E	24	B2
195	E	25	B3
196	E	26	B3
197	E	27	B3
198	E	28	A4
199	E	29	B3
200	E	30a	A2
201	E	30b	A2
202	E	31	A4
203	E	32a	A3
204	E	32b	B2
205	E	33a	A4
206	E	33b	B3
207	E	33c	B3
208	E	34	A4
209	E	35a	B2
210	E	35b	B3
211	E	36a	A4
212	E	36b	B3
213	E	37	B3
214	E	38	B2
214b	E	39	B2
215	F	1a	B2
216	F	1b	B3
217	F	2	B1
218	F	3	A3
219	F	4	A3
220	F	5	A3
221	F	6a	A4
222	F	6b	A3
223	F	7	A2
224	F	8	A2
225	F	9	A3
226	F	10	A2
227	F	11a	B3
228	F	11b	B3
229	F	11c	B3

230	F	12	A3
231	F	13	A3
232	F	14	A3
233	F	15	A3
234	F	16	A3
235	F	17	A3
236	F	18	A3
237	F	19a	A2
238	F	19b	A4
239	F	20	A2
240	F	21	A3
241	F	22	B2
242	F	23	A2
243	F	24	A2
244	F	25a	A4
245	F	25b	B3
246	F	26	B2
247	F	27a	A4
248	F	27b	B3
249	F	28	A3
250	F	29	B3
251	F	30	A1
252	F	31	A3
253	F	32	B3
254	F	33	B2
255	F	34	B2
256	G	1	B3
257	G	2	A3
258	G	3	B3
259	G	4	B3
260	G	5	B3
261	G	6	B2
262	G	7	B3
263	G	8	B2
264	G	9	B3
265	G	10	A4
266	G	11	A4
267	G	12	B2
268	G	13a	A2
269	G	13b	B2
270	G	14a	A4
271	G	14b	A3
272	G	14c	B3
273	G	15a	B2
274	G	15b	B3
275	G	15c	B2
276	G	16	B3
277	G	17	B3
278	G	18	B3
279	G	19a	B3
280	G	19b	B3
281	G	20	B3
282	G	21	B3
283	G	22	B3
284	G	23	B3
285	G	24	A4
286	G	25	A4
287	G	26	A2

288	G	27	A1
289	C	42a	A2
290	C	42b	B3
291	C	43	A3
292	C	44	A3
293	C	45	A3
294	C	46	A3
295	C	47	A3
296	C	48	B3
297	C	49	B2
298	C	50	B1
299	C	51	A3
300	C	52	B3
301	C	53	A4
302	C	54	A2