Comune di Villanova Marchesana

Provincia di Rovigo

Variante generale al P.R.G. - 2004

Stato di Progetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo unificato con le modificazioni derivanti dalle determinazioni in merito alle osservazioni presentate

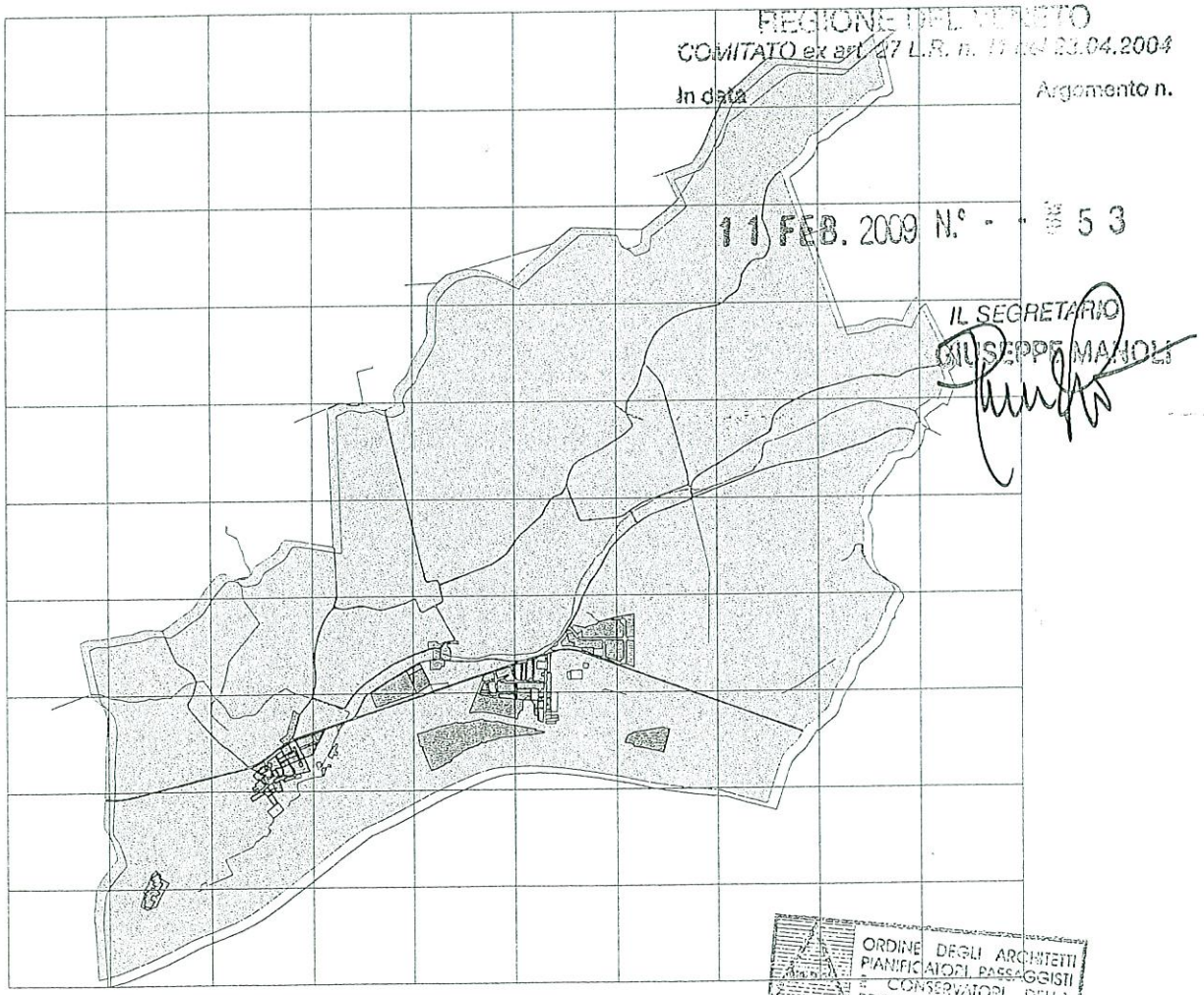
000444 24 FEB. 2009

DIREZIONE PIANIFICAZIONE E BB.AA.

DIREZIONE Arch. Vincenzo FABRIS

Allegato	G			G

AGGIORNATA



REGIONE DEL VENETO
COMITATO ex art. 27 L.R. n. 11 del 23.04.2004
In data Argomento n.
11 FEB. 2009 N.° 453
IL SEGRETARIO
GIUSEPPE MANDOLI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI ROVIGO
ARCHITETTO Sezione A/a
STORELLI ENRICO ROCCO
N° 321

Adottato con DCC n.46 del 2004

Il Sindaco IL SINDACO *Sig. Ilario Pizzi*

Il Segretario comunale *Dott.ssa Natalia Zappaterra*

Il progettista *Dott. Urb. Arch. Enrico R. Storelli*

Collaboratore *Dott. Urb. Antonio Coletta*

Le presenti norme sono parte integrante della variante generale del Piano Regolatore generale, relativa al Comune di Villanova Marchesana.

Testo unificato con le modificazioni derivanti dalle determinazioni in merito alle osservazioni presentate

Versione recante l'evidenziazione delle modificazioni.
Le parole e le parti soppresse sono indicate con il carattere ~~barrato~~.
Le parole e le parti sostitutive o aggiuntive sono indicate con il carattere **grassetto**.

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

APPLICAZIONE DEL PRG

Art. 1 - Richiamo a disposizioni di legge

Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale di Rosolina ai sensi delle principali leggi urbanistiche sottocitate:

- Legge 17/08/1942, n° 1150;
- Legge 03/11/1952, n° 1902;
- Legge 29/09/1964, n° 767;
- Legge 06/08/1967, n° 765;
- CIR. Ministeriale LL. PP. 28/10/1967, n° 3210;
- D.M. LL.PP. 01/04/1968, n° 1404;
- D.M. LL.PP. 02/04/1968, n° 1444;
- Legge 05/11/1971, n° 1086;
- Legge 22/10/1971, n° 865;
- Legge 28/01/1977, n° 10;
- Legge 05/08/1978, n° 457;
- Legge 22/02/1985, n° 47;
- Legge 09/01/1989, n° 13;
- Legge 05.03.1990, n° 46;
- D.M. LL.PP. 14/06/1989, n° 236;
- D.P.R. 06/12/1991, n° 447;
- D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 (T. U. in Materia di Edilizia)
- Legge Regionale 29/12/1978, n° 73;
- Legge Regionale 31/05/1980, n° 80;
- Legge Regionale 12/01/1982, n° 1;
- Legge Regionale 05/03/1985, n° 24;
- Legge Regionale 27/06/1985, n° 61.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modifiche e negli ampliamenti di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale e particolare previste dal presente testo di Norme Tecniche di Attuazione, congiuntamente alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, allo scopo di regolare le varie attività nell'ambito delle singole zone nelle quali il territorio comunale è stato suddiviso.

Art. 2 - Disposizioni generali

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

In ogni caso, qualora dovessero verificarsi discordanze tra le norme del Regolamento Edilizio, il Regolamento di Igiene e le presenti norme di attuazione prevalgono le norme presenti.

Art. 3 - Riferimento a tavole di PRG

Tutto il territorio del Comune di ~~Roselina~~ **Villanova Marchesana** si intende sottoposto alla disciplina del PRG, in conformità alle retinature ed alle legende specificate nelle seguenti tavole di progetto redatte su Carta Tecnica Regionale:

N. Tavola	Titolo	Scala
1.	***Ambiti amministrativi***	
1.1	Ambiti amministrativi sovracomunali	100.000
1.2	Ambiti amministrativi comunali	10.000
2.	***Analisi storica dell'insediamento***	
2.1	Catasto napoleonico (1816)	10.000
2.2	Catasto austro-italiano (1845)	10.000
3.	***Programmazione e pianificazione di livello superiore: mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti***	50.000
5.	Pianificazione e programmazione comunale in atto	5.000
5.a	Zonizzazione del territorio comunale – Fascia Sud	5.000
5.b	Zonizzazione del territorio comunale – Fascia Nord	5.000
6.	***Analisi del tessuto edificato e produttivo esistente***	
6.1	Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato	10.000
6.2	Caratteristiche dell'edificato	10.000
a	Classi d'età degli edifici	
d	Distribuzione territoriale degli alloggi	
6.3	Attività ed attrezzature primarie	10.000

6.4	Attività ed attrezzature secondarie	10.000
6.5	Attività ed attrezzature terziarie	10.000
6.6	Attività ed attrezzature turistiche	10.000
7.	***Infrastrutture di collegamento***	10.000
8.	***Infrastrutture tecnologiche a rete***	10.000
9.	***Servizi ed impianti di interesse comune***	10.000
10.	***Caratteristiche geopedologiche ed agronomiche del territorio***	
10.1	Carta geomorfologica	10.000
10.2	Carta geolitologica	10.000
10.3	Carta della classificazione agronomica	10.000
10.4	Carta idrogeologica	10.000
10.5	Carta delle colture in atto	10.000
10.6	Carta della tutela degli investimenti e dell'assetto fondiario	10.000
10.7	Carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole	10.000
10.8	Carta delle attitudini colturali	10.000
10.9	Carta delle penalità a fini edificatori	10.000
11.	***Vincoli e servitù***	10.000
Allegati:	A - Relazione illustrativa	
	B – Relazione idro-geomorfologica e colonne stratigrafiche	

ELABORATI DI PROGETTO

N. Tavola	Titolo	Scala
13.	*Zonizzazione funzionale del territorio comunale*	
13.1.a	Intero territorio comunale – Fascia Sud	5.000
13.1.b	Intero territorio comunale – Fascia Nord	5.000
13.2	*Reti tecnologiche di progetto*	5.000
13.3.a	***Zone significative: Villanova M.***	2.000
13.3.b	***Zone significative: Canalnovo***	2.000
14.	*Verifica del dimensionamento*	
Allegati:	D - Relazione illustrativa	
	E - Relazione tecnico-agronomica	
	F - Regolamento edilizio comunale	
	G - Norme tecniche di attuazione	
	H - Schede urbanistiche per ambiti ed edifici di specifico interesse	

CAPO II

ELEMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 4 - Indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto.

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale, vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- rapporto di copertura;
- superficie territoriale;
- superficie fondiaria.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi.

Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per superficie territoriale si intende l'assieme di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, comprendendo inoltre le aree di standards eventualmente presenti e preventivamente zonizzate nel PRG che fossero incluse entro la perimetrazione dell'ambito territoriale oggetto dei piani urbanistici attuativi.

Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurate in proiezione orizzontale;

Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi.

Per le nuove costruzioni, esclusi gli ampliamenti, lo sfruttamento delle densità fondiaria deve avvenire entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 61/85, per le zone residenziali sia di completamento che di progetto.

Art. 5 - Definizione delle tipologie prevalenti

Per tipologia dei fabbricati si intende la costanza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volumi abitabili, ai rapporti planovolumetrici con il lotto sul quale insistono, nonché alla configurazione dei profili prospettici.

In particolare si possono tentare le seguenti individuazioni tipologiche:

TIPOLOGIE ESTENSIVE:

Isolata: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini , ma può avere anche un lato in aderenza; si configura con una volumetria media variabile dai 600 mc ai 1.500 mc ed è tipico della categoria catastale del villino;

Binata: è quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente e prospetticamente come insieme di due edifici simmetrici o ripetitivi; per quanto riguarda l'altezza delle fronti e le distanze, presenta gli stessi rapporti riferiti per la tipologia isolata; per quanto riguarda la volumetria, mediamente non supera i 2.000 mc;

Schiera: è quella sequenza di edifici che si configura chiaramente come ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, ma con caratteristiche formali unitarie.

La schiera può essere di tipo lineare, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallela alla strada; al fine di evitare l'effetto di cortina unica, può essere prescritto lo sfalsamento tra i singoli moduli edilizi.

La schiera può essere del tipo composto quando l'aderenza tra i vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza, determinando spazi articolati ed eventuali cortili.

TIPOLOGIE INTENSIVE:

A blocco: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente l'altezza delle fronti rispetto all'ingombro planimetrico; è generalmente costituito da vano scala centralizzato dal quale avviene l'accesso ai vari appartamenti;

In linea: è quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti rispetto ad altri parametri; è generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari e presenta in genere altezze delle fronti omogenee; al fine di evitare l'effetto della cortina unica incombente, può essere prescritta la lunghezza massima delle fronti;

Composta: è quel tipo di costruzione costituito da corpi di fabbrica a blocco ed in linea, accostati in modo vario; può essere anche articolato nelle altezze delle fronti pur in una unitarietà compositiva volumetrica, che deve emergere dalla configurazione prospettica.

Art. 6 - Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie

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

A tal fine, ad ogni richiesta di ~~concessione~~ **Permesso a costruire**, dovrà essere allegata una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da ritenersi vincolata ai fini edificatori.

Al momento del rilascio ~~della concessione~~ **del Permesso a costruire**, la proposta di vincolo verrà inserita, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, in apposita planimetria aggiornata.

La superficie fondiaria minima da vincolare all'inedificabilità è data, per ciascun intervento, dal rapporto tra la cubatura richiesta e l'indice fondiario previsto per la zona.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo "non aedificandi" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima, quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume restante.

L'Amministrazione comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti, allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale conterminazione con altra proposta di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa.

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

Art. 7 - Interventi edilizi su aree di proprietà diverse

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

Nel caso **in cui** ~~che la concessione edilizia~~ **il Permesso a Costruire** sia richiest~~a~~**o** da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio ~~della concessione~~ del **P.a C.** è subordinato al formale consenso dell'utilizzazione prevista da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

CAPO III

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 8 - Modalità di attuazione del piano

Il Piano Regolatore Generale si attua ~~in due modi:~~ tramite intervento urbanistico preventivo e tramite intervento edilizio diretto:

a) l'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le zone residenziali di espansione e per le zone produttive di espansione, nonché per quegli interventi in zone di completamento in cui si riscontri una forte carenza di opere di urbanizzazione o il carattere particolare e straordinario della zona induca il Sindaco a subordinare il rilascio delle concessioni ad edificare alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo. D. GRV 444/2003

I piani urbanistici attuativi devono comprendere tutta l'area inclusa nella perimetrazione dell'ambito territoriale prevista dal PRG, che può essere modificata esclusivamente con la formazione del Programma Pluriennale di Attuazione o con una specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

b) l'intervento urbanistico diretto si attua in tutte le restanti zone tramite ~~concessione edilizia~~ **Permesso a costruire**, subordinatamente all'osservanza delle previsioni di PRG e delle norme di disciplina urbanistica in esso contenute.

Art. 9 - Permessi a Costruire

Il rilascio dei Permessi a Costruire nelle zone di espansione è subordinato alla osservanza di tutte le prescrizioni del piano urbanistico di attuazione convenzionato.

Nelle restanti zone il rilascio ~~di~~ dei Permessi a Costruire è subordinato all'osservanza delle destinazioni e degli indici di zona, nonché ~~in ogni caso~~ alla dimostrazione, da parte del richiedente, della proprietà o disponibilità del lotto edificatorio, alla esistenza al momento del rilascio del Permessi a Costruire delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto o all'impegno, da parte del richiedente, di eseguirle contemporaneamente all'edificio ed all'assolvimento dell'onerosità delle stesse, ai sensi della L.R. 27/06/1985 n. 61.

I Permessi a Costruire si intendono decadute**i**, qualora le opere ad esse relative non siano state iniziate entro un anno dalla data del rilascio del Permesso stesso o i Permessi a Costruire non siano state ritirate dopo 180 gg. dalla comunicazione di ammissibilità del loro rilascio.

L'ubicazione dei vari edifici dovrà essere armonizzata col tessuto urbano esistente; ~~potranno essere richiesti dal Sindaco nuovi allineamenti stradali a rettifica di esistenti andamenti tortuosi, nonché per eventuali altre ragioni estetiche ed urbanistiche;~~ è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sulle linee di confine o nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti contigui. D. GRV n. 444/2003

Il Sindaco può rilasciare concessioni in deroga alle previsioni urbanistiche generali, nei casi e con le modalità previste dall'art. 80 della L.R. 27/06/1985 n. 61.

Art. 10 - Zone di espansione

Nelle zone di progetto residenziali e produttive, il rilascio dei Permessi a Costruire è subordinato:

- alla preventiva presentazione da parte delle proprietà interessate ed approvazione da parte del Comune di un "Piano urbanistico attuativo", di cui all'articolo Art. 11 - , relativo all'intero comprensorio, ai sensi dell'art. 60 della Legge Regionale 61/85;
- alla stipulazione della convenzione fra il Comune e le proprietà interessate, di cui all'art. 63 della L.R. 27/06/1985 n. 61, circa i modi e i tempi di attuazione e l'assunzione dei relativi oneri;
- alla approvazione da parte del Comune dei progetti esecutivi delle opere a carico delle proprietà previste in convenzione;
- all'adempimento da parte della proprietà degli obblighi assunti con la convenzione per le parti che, in base al programma di attuazione definito in sede di convenzione, si riferiscono al lotto edificatorio sul quale viene richiesto ~~la concessione edilizia~~ **il Permesso a costruire**.

Art. 11 - Piani urbanistici attuativi

Il Piano urbanistico attuativo, redatto a firma di un Urbanista o Architetto o Ingegnere per le rispettive competenze, dovrà rispettare la zonizzazione indicata nelle tavole di PRG, nonché gli indici metrici e volumetrici e le prescrizioni tutte, previste per ciascuna zona, dalle presenti norme di attuazione e dovrà precisare:

1) la viabilità secondaria non indicata nelle tavole di PRG;
2) le aree riservate a servizi generali del comprensorio, nei casi previsti dalle presenti norme, secondo le percentuali prescritte;
3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planovolumetrica degli edifici che dovrà comportare anche trasferimenti di volumetrie da zona a zona, all'interno del comprensorio;
4) la destinazione degli edifici: abitazione, negozi, uffici, magazzini, edifici per gli spettacoli, garage, ecc.;
5) la sistemazione dei suoli scoperti: strade di accesso ai lotti, strade pedonali e portici, aree di parcheggio private o aperte all'uso pubblico, aree a verde privato o condominiale, piscine, ecc.

Il progetto di piano dovrà obbligatoriamente contenere gli elaborati tecnici, necessari in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli prescritti dall'art. 12 della L.R. 27/06/1985 n. 61, inclusa la proposta di convenzione, di cui all'art. 63 della L.R. medesima.

TITOLO II°

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE: NORME RELATIVE - ZONIZZAZIONE - PRESCRIZIONI GENERALI

CAPO I
COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 12 - Schede Urbanistiche

Nelle aree individuate negli elaborati grafici di progetto come "schede urbanistiche" valgono le disposizioni riportate nelle specifiche schede allegate.

Per tutto quanto non previsto nelle schede allegate, valgono le norme generali vigenti in materia ed in particolare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione per aree assimilabili per destinazione e/o per contesto ambientale.

Art. 13 - Connettivo Lineare Territoriale

Le aree interessate dal Connettivo lineare territoriale, come meglio individuate negli elaborati grafici in scala 1:2000, sono destinate alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e a quant'altro necessario per la buona funzionalità di questa infrastruttura.

Dette aree non possono essere occupate da edifici, recinzioni o da qualsiasi elemento fisico che impedisca la realizzazione di quanto programmato.

Le aree di cui all'oggetto conservano, comunque, le potenzialità urbanistiche di zona assegnate dal PRG, le quali possono essere trasferite nelle arre di proprietà immediatamente confinanti.

La realizzazione del Connettivo lineare territoriale spetta di norma alla pubblica Amministrazione e deve avvenire mediante la predisposizione di un Piano Particolareggiato, che preveda, tra l'altro, le modalità di acquisizione delle aree e di esecuzione delle opere, gli eventuali indennizzi o incentivi da offrire ai proprietari nei casi particolari di demolizioni parziali o totali di recinzioni, fabbricati, ecc.

Nel caso in cui le aree interessate dai lavori di realizzazione del Connettivo, per cause particolari o di forza maggiore, debbano conservare la proprietà privata, si provvederà in sede di Piano Particolareggiato ad elaborare una apposita normativa di tutela.

L'esecuzione di questa infrastruttura può essere eseguita anche da soggetti privati, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, purchè siano rispettate le disposizioni del Piano Particolareggiato e venga stipulata apposita convenzione con il Comune.

Art. 14 - Divisione del territorio in zone

Il territorio comunale è diviso in zone secondo la seguente classificazione, come risulta dalle planimetrie di progetto:

1 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Ambito di coordinamento urbanistico;
Beni storico-culturali;

Zona A	Centri Storici
Zona B	Residenziale di completamento
Zona B1	Residenziale semiestensiva di completamento;
Zona B2	Residenziale semiestensiva con PEEP approvato;
Zona C	Residenziale di espansione
Zona C1	Residenziale di parziale completamento;
Zona C2	Residenziale di espansione;
Zona C3	Residenziale con PEEP approvato;

2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Zona D2	Produttiva di completamento/di espansione;
Zona D3	Per attrezzature turistiche e funzionali alla portualità;
Zona D4	Per complessi ricettivi all'aperto;

3 - ZONE AGRICOLE

Zona E1	Aree orientate alla produzione agricola tipica o specializzata;
Zona E2	Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva;
Zona E4	Aree organizzazione dei centri rurali;
Zona E5	Aree golenali e isole fluviali;

4 - ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Zona F1	Istruzione;
Zona F2	Attrezzature di interesse comune;
Zona F3A	Verde pubblico;
Zona F3B	Verde sportivo attrezzato;
Zona F3C	Verde privato;
Zona F4	Parcheggi;

5 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Zona G1	Zona di rispetto stradale;
Zona G2	Zona di rispetto cimiteriale e tecnologico;
Zona G3	Zona di rispetto stradale e fluviale;

~~ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI~~

Art. 15 - Ambito di coordinamento urbanistico

Per tutte le aree di espansione perimetrate con apposito contorno e facenti parte di appositi ambiti di coordinamento urbanistico, deve essere rispettato lo schema organizzativo generale della viabilità e delle aree a standard riportato nelle tavole di PRG.

Le quantità e la tipologia degli standard previsti nelle tavole di PRG devono essere rispettate, salvo quantità maggiori dettate dal dimensionamento e dalla dotazione di standard necessari, in base alla legislazione vigente, per l'area interessata dall'intervento.

In caso di motivate e dimostrabili necessità è possibile lo spostamento, all'interno dell'ambito, delle aree destinate a standard senza diminuzione delle quantità e delle tipologie previste o necessarie.

Art. 16 - Beni storico-ambientali

Le modalità di intervento dell'attività edilizia per i manufatti definiti Beni storico-ambientali, in riferimento alle tavole 1:5000, vengono di seguito disciplinate secondo le seguenti categorie:

1) edifici rurali e manufatti di valore ambientale **nell'ambito delle zone E**;
2) ville padronali e palazzi **nell'ambito delle zone B ed E**;
3) **edifici di valore storico-ambientale nel** centro storico **- zone A**;

Per gli ambiti relativi alle tre categorie di Beni storico-culturali **ed ambientali**, evidenziati nella ~~allegata~~ cartografia **di progetto** ~~con apposita simbologia~~, valgono le seguenti norme e disposizioni generali:

Per tutti gli edifici è confermata la destinazione d'uso attuale o rilevabile storicamente attraverso la documentazione catastale. Sono tuttavia ammesse le attività culturali, il turismo ed il tempo libero, le attività agrituristiche e turistico-ricettive, purché le suddette destinazioni siano compatibili con il tipo edilizio del bene e previa opportuna sistemazione delle aree scoperte circostanti.

Salvo diverse indicazioni eventualmente riportate nelle relative Schede Urbanistiche, per tutti gli edifici di cui **ai precedenti punti 1) e 2)** ~~al titolo~~, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della Legge 457/78, compreso l'adeguamento igienico-sanitario. ~~Esclusivamente per gli edifici rurali e manufatti di valore ambientale **di cui al precedente punto 1)** è ammesso anche l'ampliamento, per una sola volta, per l'adeguamento degli standard abitativi o per le altre funzioni ammesse, per un volume massimo di 100 mc.~~ **Relativamente agli edifici di cui al punto 3) valgono le norme di seguito dettate per le zone di tipo A, nonché quelle più dettagliate eventualmente riportate in una specifica Scheda urbanistica del fabbricato.**

Per tutti gli interventi consentiti devono essere utilizzati materiali e tecniche coerenti a quelle preesistenti. In caso di consolidamento di strutture murarie a vista, o ritenute di particolare valore architettonico, devono essere rispettate le caratteristiche di continuità, pesantezza ed omogeneità e quindi, in primo luogo, applicando la tecnica a "scuci e cuci" con l'uso di elementi e materiali dello stesso tipo. In caso di presenza di elementi decorativi e/o strutturali interessanti, prima della loro sostituzione devono essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

I manti di copertura, gli infissi e i serramenti devono essere realizzati con forme, materiali e tecniche originarie e/o coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio e/o con le caratteristiche ambientali.

Per gli spazi distributori e i vari elementi caratteristici (originarie pavimentazioni, aie, porticati, ecc.) devono essere ripristinati e/o rifatti secondo i disegni originari e gli usi tradizionali.

Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche ~~è ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aeroilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani.~~

Norme più dettagliate sono eventualmente riportate nella Scheda Urbanistica riferita allo specifico fabbricato.

Art. 16bis - ZONA A – Centro storico

Gli ambiti classificati dal P.R.G. come zona territoriale omogenea A, ricomprendono le aree comunali censite dall'Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto, e individuano i Centri Storici del Capoluogo del Comune e della frazione di Canalnuovo e Vigentina, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31 maggio 1980 n. 80.

Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente nell'ambito delle zone A sono quelli esplicitati alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 457/78. In tali fattispecie l'attuazione può avvenire mediante intervento diretto.

Altri interventi nelle zone A atti a produrre trasformazioni diverse da quelle consentite dal precedente comma, sono ammessi unicamente previa definizione e formazione di specifici Piani di Recupero di cui all'art. 15 della L.R.V. n.61/85. In tal caso, le aree e gli edifici oggetti d'interventi di trasformazione dovranno essere dichiarati degradati con specifica delibera del Consiglio Comunale, nella quale si dovrà provvedere anche ad individuare l'esatto perimetro dell'ambito territoriale soggetto a Piano di Recupero.

Per tutti gli edifici è confermata la destinazione d'uso attuale o rilevabile storicamente attraverso la documentazione catastale. Sono tuttavia ammesse attività residenziali, culturali, per il turismo ed il tempo libero, attività agrituristiche e turistico-ricettive, ricreative e produttive/commerciali al minuto, purché le rispettive destinazioni siano compatibili con il tipo edilizio del bene e previa opportuna sistemazione delle aree scoperte circostanti.

Art. 17 - ZONA B1 - Residenziale semiestensiva di completamento

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; ~~sono tuttavia consentiti i~~ **è tuttavia consentito l'insediamento ex-novo e/o nei fabbricati esistenti di** negozi e ~~le~~ botteghe artigiane, ~~gli~~ uffici, ~~i~~ locali di spettacolo e ritrovo, ~~i~~ ristoranti ~~e le attività artigianali di servizio alla residenza~~, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

D.G.R.V. 464/2009

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

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

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità fondiaria: non deve superare 2,00 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limit\e di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2, oltre il piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml 5,00 ~~o a confine, per le murature in aderenza~~, **è tuttavia ammessa la costruzione a confine secondo quanto previsto dalle disposizioni del Codice Civile**;
  Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
  L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;
- Distanza dal ciglio della strada, salvo distanze diverse in adeguamento ad allineamenti preesistent, non può essere inferiore a ml 5,00; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona;
  L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml
  Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore ai due terzi (2/3) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00. Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9, punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
  Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ai due terzi (2/3) dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
  L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.
  Nelle nuove costruzioni, le lavanderie, le autorimesse e simili accessori dovranno essere di massima, previsti nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrati con il fabbricato principale.
  Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planovolumetrici, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Art. 18 - ZONA B2 - Residenziale semiestensiva con PEEP approvato

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati del Piano delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare.

Eventuali varianti dovranno uniformarsi alle presenti norme, con particolare riferimento a quanto previsto per le zone B1.

In caso di decadenza dello strumento attuativo si applica la normativa relativa alle zone B1.

Art. 19 - ZONA C1 - Residenziale di parziale completamento

In tali zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti ~~e le attività artigianali di servizio alla residenza~~, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

DGRV 464/2002

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata alla formazione di un Piano Guida, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla formazione di quelle opere di urbanizzazione previste entro la perimetrazione delimitante l'ambito territoriale minimo per la predisposizione del Piano Guida.

Il Piano Guida è soggetto all'approvazione del Consiglio Comunale su conforme parere della Commissione Edilizia.

Dovranno essere predisposti degli standards primari da vincolare ad uso pubblico perpetuo, nella misura di 3,5 mq/ab di parcheggio e 5,00 mq/ab di verde pubblico, monetizzabili quando non raggiungono i 1000 mq..

Il vincolo ad uso pubblico e la formazione delle opere nei modi e con le caratteristiche approvate dall'Amministrazione Comunale consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla L.28/01/1977 n.10.

Al fine del rilascio delle concessioni edilizie devono essere iniziate le opere di urbanizzazione previste.

Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità è soggetto alla ultimazione di tali opere, alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole e alla cessione delle aree e delle opere già previste dal PRG o alla formazione di vincolo perpetuo per le altre opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità territoriale: non deve superare 2,00 mc/mq riferito alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani guida comprensivi della zona residenziale e delle eventuali opere di urbanizzazione previste nel PRG;
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2, oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml 10,00;
- Percentuale area coperta: non può essere superiore al 30% della superficie fondiaria per le case di tipo composto, al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml; a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale, qualora esista;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00. Nelle nuove costruzioni, le lavanderie, le autorimesse e simili accessori dovranno essere di massima previsti nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrati con il fabbricato principale.
  La richiesta di ~~concessione edilizia~~ **Permesso a costruire** deve essere unica.

Art. 20 - ZONA C2 - Residenziale di espansione

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e

DGRV. 444/2009

ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali familiari, purché limitate ai piani terra e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali specifiche; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un intervento urbanistico preventivo, secondo un ambito minimo d'intervento previsto nella zonizzazione.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità territoriale: non deve superare 1,20 mc/mq riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani attuativi, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste nel P.R.G;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2, oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml 10,00;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria per le case del tipo composto, al 40% per le case a schiera;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
- Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00; a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml; a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale, qualora esista;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori dovranno essere di massima previsti nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrati con il fabbricato principale.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse, nel caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.

Art. 21 - ZONA C3 - Residenziale con PEEP approvato

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati del Piano delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare.

Eventuali varianti dovranno uniformarsi alle presenti norme, con particolare riferimento a quanto previsto per le zone C2.

In caso di decadenza dello strumento attuativo si applica la norma relativa alla Zona C2.

Art. 22 - ZONA D2 - Produttiva di completamento/di espansione

Le zone produttive, di cui al titolo sono destinate ad attrezzature di carattere artigianale e/o industriale e/o commerciale, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del

personale di custodia ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei beni prodotti e lavorati, con esclusione tassativa delle industrie nocive di prima classe, come da norme vigenti.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno superare i 500 mc per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

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

L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di ~~concessione edilizia~~ **Permesso a costruire** purché siano presenti le opere di urbanizzazione primaria o esista il formale impegno del concessionario per la loro formazione.

All'interno del lotto gli edifici produttivi dovranno essere dotati di piazzali di sosta per autoveicoli, per operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto, in misura non inferiore al 10% della superficie del lotto edificatorio.

Alla domanda di ~~concessione edilizia~~ **Permesso a costruire** si deve unire una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq 1.000;
- Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici, che non può essere superiore al 5% della superficie del lotto.
  Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml 8,00, esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 5,00 per strade non più larghe di ml 7,00, a ml 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml, a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml 15,00;
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00.
  Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml 6,00.

Nell'ambito delle zone produttive di espansione con Piano Attuativo approvato si applica la normativa prevista dal Piano attuativo.

Art. 23 - ZONA D3 - Per attrezzature turistiche e funzionali alla portualità

Lungo la fascia litoranea del fiume Po, in corrispondenza dell'area golenale occupata dall'ex fornace laterizi, è prevista una zona per l'approdo di natanti fluviali da diporto e per l'attività turistica ad esso collegata.

I manufatti funzionali all'approdo dovranno essere realizzati con strutture precarie al fine di garantire la massima reversibilità e soggetti al nulla-osta della competente Autorità.

I manufatti esistenti, che si evidenziano per le loro caratteristiche storico-ambientali quali esempi notevoli di archeologia industriale, sono destinati ad accogliere le attività connesse con il diporto, ~~ed~~ il turismo **e le attività culturali**:

a) attrezzature ricettive **e** per la ristorazione, il tempo libero e comunque funzionali all'attività turistica **e culturale**;

b) attrezzature di carattere artigianale e commerciale per la vendita, il ricovero, la riparazione e la manutenzione delle imbarcazioni da diporto.

E' altresì consentita la realizzazione di attrezzature per il soggiorno degli ospiti, in bungalow o in strutture appositamente studiate. Tali attrezzature possono essere integrate e qualificate da ristoranti, bar, attività commerciali, spazi ed impianti per lo svago, il gioco, lo sport o da quant'altro necessario per la gestione e la funzionalità del complesso. DGRV 444/2009

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

Si dovrà inoltre tener conto con estrema attenzione delle peculiari esigenze ecologiche-naturalistiche della zona affinché il complesso delle attrezzature proposte non determini per ingombro, materiali impiegati, colori e design dei manufatti, stridenti contrasti con l'ambiente ma piuttosto vi si inserisca con armoniosa coerenza.

Saranno quindi privilegiate le soluzioni che comportino l'impiego di materiali naturali, la minor interferenza con l'ambiente, la maggior sicurezza strutturale.

Ogni intervento dovrà essere sottoposto alla redazione ed approvazione di un Piano Particolareggiato esteso alla intera zona.

Art. 24 - ZONA D4 - Per complessi ricettivi all'aperto

DGRV 444/2009

I complessi ricettivi all'aperto, in relazione alla loro classificazione in villaggi turistici, campeggi o campeggi-villaggio, ai sensi della L.R. 16 dicembre 1999, n. 56, come individuati negli elaborati grafici allegati, sono così disciplinati:

a – Campeggi

Sono campeggi le strutture ricettive, aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti, di norma, provvisti di tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, camper od altri mezzi autonomi di pernottamento.

Per quanto riguarda i dati tecnici necessari a regolare l'attività edilizia ed urbanistica di questi complessi ricettivi, non essendo presenti sul territorio di Villanova Marchesana strutture di Campeggio, per le varie strutture valgono norme qui di seguito riportate.

Destinazioni d'uso: la zona è destinata alle attrezzature per il soggiorno degli ospiti in bungalow e in aree organizzate per l'installazione e la sosta di mezzi autonomi di pernottamento (tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, camper, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate e qualificate da ristoranti, bar, attività commerciali, spazi ed impianti per lo svago, il gioco, lo sport e da quant'altro necessario per la gestione e la funzionalità del complesso ricettivo. Sono escluse le residenze stabili, salvo gli alloggi di servizio per gli addetti all'attività ricettiva.

Art. 24 bis -~~Stazioni~~ di servizio . Ambito degli impianti

APP. CON DRL (VARIANTE C.C. 5/2013

In ~~queste~~ **(questi ambiti)** sono consentite esclusivamente le costruzioni di edifici adibiti a stazioni di rifornimento automezzi, stazioni di lavaggio automezzi, officine e servizi di assistenza, magazzini, oltre ai locali per la commercializzazione dei prodotti compatibili con il carattere di servizio dell'area.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Indice di fabbricabilità fondiaria : 0,70 mc/mq;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i mi 7,00, con un massimo di 2 piani fuori terra.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a mi 20,00 con esclusione dell'impianto di distribuzione e delle relative pensiline che possono essere collocate fino ad una distanza minima dalla strada di mi 10,00.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a mi 10,00 per i fabbricati esterni all'area di intervento.

La localizzazione dei nuovi distributori GPL e metano è ammessa esclusivamente nelle zone produttive D e nelle aree dì rispetto stradale esterne ai perimetro del centro edificato. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione della presente variante al PRG, e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite solo le opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

Per le stazioni di servizio sono consentite inoltre tutte quelle funzioni e attività di **ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO**, di supporto al turismo di transito e di visitazione quali: punto informazioni, area sosta, bar e vendita prodotti locali,(**ECC**.), previo progetto unitario teso alla riqualificazione urbana dell'area, che preveda anche interventi di equipaggiamento arboreo e di mitigazione visiva.

Per tali fruizioni è consentito l'eventuale ampliamento nelle aree contigue previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

In sede di dismissione funzionale delle attività è fatto obbligo provvedere allo smantellamento delle strutture e al ripristino della funzione agricola dell'area.

(Le voci di variante sono scritte in stampatello maiuscolo, grassetto e sottolineate.)

ZONE AGRICOLE

DGRV 4441/2004: APPLICATA NORMATIVA REGIONALE DI RIFERIMENTO

Art. 25 - ZONA E1 - ~~Agricola normale~~ Aree orientata alla produzione agricola tipica e specializzata

Tali zone sono destinate all'agricoltura e le costruzioni devono essere a servizio dell'uso produttivo del suolo, quali stalle, fienili, silos, depositi, ecc.

Sono consentite le costruzioni delle abitazioni dei conduttori dei fondi rustici.

L'edificazione è consentita con la normale procedura di rilascio della ~~concessione edilizia~~ **Permesso a costruire**, a seguito della presentazione di un progetto redatto sul rispetto dei seguenti indici parametrici:

- Altezza massima: 7,50, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;
- Distacco per gli edifici: non può essere inferiore a 10,00 ml;
  Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
  L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati;
- Distacco dai confini: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine per le murature in aderenza.
  Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
  L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;
- Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01/04/1968 n.1404 con un minimo inderogabile di ml 20,00.

I soggetti ed i casi in cui ~~la concessione~~ **il Permesso a costruire** può essere rilasciata sono unicamente quelli previsti dalla L.R. n.24 del 05/03/1985 "Edificabilità e tutela delle zone agricole" che viene integralmente recepita dalle presenti norme.
Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici costruiti nelle zone agricole devono uniformarsi alle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio ~~(artt. 103 e 104)~~, in osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della L.R. 05/03/1985 n. 24.
Nelle aree classificate dal PRG come zona agricola, in caso di preesistenza di residenze disabitate e di annessi rustici, è consentita l'utilizzazione del manufatto e la ristrutturazione interna ad uso residenziale alle seguenti condizioni:

- che non vengano alterate le fronti e la configurazione originaria dei tetti;
- che il volume complessivo risultante dopo l'intervento non ecceda quello preesistente in misura superiore al 5%;
- che le opere esterne di manutenzione straordinaria debbano essere eseguite senza alterare le caratteristiche preesistenti; di queste si dovrà fornire documentazione fotografica a colori.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse funzioni diverse dalla residenza o dalle funzioni connesse all'attività agricola solo nei casi specificatamente previsti dai Piani Commerciali e dai Piani dei Pubblici Esercizi.
In tali casi dovranno essere predisposti i Piani di Recupero di cui all'art. 15 della L.R. 27/06/1985 n. 61 e le zone sulle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate (art. 15 L.R. 27/06/85 n. 61 comma l°) con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero.
Devono in ogni caso essere realizzati gli standards minimi previsti dal D.M. 02/04/1968 n.1444 e dalla L.R. 27/06/85 n. 61.

DGRV 441/2009: APPLICATA NORMA RRG. DI RIFERIM.

Art. 26 - ZONA E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In tali sottozone sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 - 4 - 6 e 7 della L.R. n°. 24/'85.

Le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti.

Non è ammessa l'edificazione della seconda casa (art. 5 della L.R. n°. 24/'85).

L'utilizzazione della zona, nel pieno rispetto dell'art. 6 della L.R. n. 24 del 05/03/1985, dovrà avvenire per intervento diretto, purché esistano le opere di urbanizzazione di base o, in assenza, quando le stesse siano previste nel progetto di intervento.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq 5.000;
- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 30% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici ed abitazione, che non può essere superiore al 5% della superficie del lotto.
  Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 10% della S.U.L. riservata alla produzione;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml 8,00, esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato ed in ogni caso non inferiore a ml 5,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 7,50 per strade non più larghe di ml 7,00 e a ml 10,00 per strade con larghezza superiore a ml 7,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità delle fasce di rispetto stradali individuate nelle planimetrie del PRG, qualora esistano;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00.
  Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml 6,00.

DGRV 441/2009. APPLICATA NORMA RRG. DI RIFER.

Art. 27 - ZONA E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

All'interno delle aree di cui al presente articolo, come individuate negli elaborati grafici di progetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e quelli consentiti ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24.

Per le aziende di preminente interesse agricolo, ~~evidenziate nelle tavole di progetto,~~ sono consentiti, oltre a quanto previsto al comma precedente, anche gli interventi di cui agli articoli 3, 5 e 6 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24, per i quali non sono consentiti cambi di destinazione d'uso per funzioni extra agricole.

E' consentita la realizzazione di recinzioni con siepi e filari di piante tipiche del luogo, anche in aderenza a reti metalliche senza zoccolatura fuori terra, come previsto nei sussidi operativi.

Gli interventi di cui sopra e ogni intervento di sistemazione esterna devono essere finalizzati alla riqualificazione del paesaggio agrario e degli elementi permanenti che lo caratterizzano, quali il patrimonio arboreo ed arbustivo e gli elementi costruttivi caratteristici del luogo.

Sono consentiti la realizzazione e l'ampliamento di opere e manufatti di interesse pubblico, nel rispetto delle componenti ecologico-ambientali del sito.

Art. 27bis - ZONA E5 - Aree golenali e isole fluviali

Queste zone, come individuate negli elaborati grafici di progetto, devono essere conservate e tutelate, e sono di norma destinate allo svolgimento dell'attività agricola.

E' consentita la formazione di percorsi naturalistico-didattici opportunamente attrezzati e localizzati, comprese piccole strutture di supporto per il turismo di visitazione, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico-ambientale dei siti e ove sia escluso, anche mediante l'installazione di efficaci dispositivi di allarme e di interdizione, il pericolo di improvvise piene.

E' vietata ogni nuova edificazione; sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature, del verde esistente, della sistemazione idrogeologica dei terreni e la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

E' consentito il ripristino ed il recupero dei fabbricati eventualmente esistenti, relativamente agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché la realizzazione di ormeggi, approdi fluviali e pontili galleggianti; sono consentiti altresì i lavori per la realizzazione di infrastrutture di attraversamento delle aste fluviali.

Sono vietate tutte le attività estrattive, fatte salve quelle per il mantenimento della regolare regimazione delle acque e quelle necessarie per il reperimento di materiali destinati a opere di difesa idraulica.

E' vietato l'impiego di diserbanti chimici.

Per le aree attualmente utilizzate a pioppeto ed in quelle a destinazione agricola, si deve fare ricorso a metodi di lotta integrata.

Per le aree boscate vanno limitati il più possibile i tagli boschivi, fatti salvi quelli necessari per evitare il deterioramento del popolamento o per un'effettiva necessità di sicurezza idraulica.

Va favorito il rimboschimento con bosco di latifoglie miste autoctone, mantenuto sia ceduo che di alto fusto, anche favorendo la progressiva riduzione dell'estensione delle aree a pioppicoltura, purché compatibile con il buon regime idraulico a giudizio dell'Autorità idraulica competente.

ZONA PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DALLA RESIDENZA

Art. 28 - ZONA F1 - Istruzione

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc., oltre all'eventuale abitazione per il custode.

Nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.

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

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per le attrezzature di progetto;
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml 10,00;
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml 5,00;
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Art. 29 - ZONA F2 - Attrezzature di interesse comune

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ecc., quali il municipio, i cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale, ecc.

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

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%;
- Altezza massima: non può essere superiore a ml 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml 5,00 o a confine per le murature in aderenza.
  Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le norme relative del Codice Civile;
- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml 10,00.
  Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai ml 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 6,00.
  Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
  Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante;
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Art. 30 - ZONA F3A - Verde pubblico

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro, ricreative e culturali.

Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nei casi di ampliamento degli edifici residenziali, valgono le prescrizioni di altezza massima, numero dei piani, distanza dai confini e dalle strade previste nelle zone B2.

Art. 31 - ZONA F3B - Verde sportivo attrezzato

Tali zone sono destinate alla formazione di attrezzature sportive, culturali e per il tempo libero, nonché all'insediamento di strutture per spettacoli viaggianti in genere.

Sono ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti, quali locali di ristoro, eventuali sedi di associazioni sportive, da ricavarsi all'interno degli edifici esistenti ove sarà possibile localizzare l'alloggio per il personale di custodia (massimo 500 mc), locali adibiti a servizi, spogliatoi, docce, oltre a strutture da adibire alla ricreazione con la possibilità di ascolto musica e rappresentazione di spettacoli, purchè realizzate a cielo aperto e con il solo ausilio di strutture limitate alla realizzazione degli impianti igienico sanitari necessari, coerentemente con il rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali.

E' altresì ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero di dimensioni ridotte (minigolf, bocce, pallavolo, pallacanestro, calcetto, pattinaggio, ecc.) purchè non si ricorra a sbancamenti eccessivi ed all'abbattimento di essenze arboree di pregio.

L'attuazione delle previsioni progettuali compete di massima alla pubblica amministrazione, tuttavia il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, può autorizzare interventi di attuazione totale o parziale da parte dei privati.

Il 10% dell'area di intervento deve essere destinata a parcheggio mentre l'accesso sulla viabilità principale deve essere realizzato in accordo con l'ente gestore della medesima.

E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia per una cubatura massima non superiore a mc 500.

L'attuazione delle previsioni progettuali compete di massima alla pubblica amministrazione, tuttavia il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, può autorizzare interventi di attuazione totale o parziale da parte di privati . DGRV Milli floors

Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazioni sportive, oltre alla parte residenziale per il personale di custodia, è determinato caso per caso, a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non può comunque mai superare l'indice fondiario di 0,1 mc/mq

La superficie di riferimento per la determinazione dell'indice fondiario da applicare non è riferita alle singole proprietà, ma alla dimensione complessiva dell'area come individuata nella cartografia del Piano Regolatore Generale.

I distacchi devono essere conformi a quanto stabilito per le zone C2.

Si prescrivono i seguenti indici:

- Altezza massima: ml 8,00, salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti;

Art. 32 - ZONA F3C - Zona a verde privato

Le presenti aree od ambiti sono destinati a rimanere liberi dall'edificazione ma organicamente rapportati ai singoli insediamenti.

Tali aree sono destinate alla formazione di piazzali, orti, giardini, parchi privati, aree e parcheggi pertinenziali.

In tali aree è vietata la costruzione di volumetrie destinate ad essere abitate o utilizzate; sono consentite unicamente minime strutture accessorie quali caminetti, gazebo, pergolati, fontane, pozzi e tutte le strutture di equipaggiamento funzionali alla vita all'aperto e che non possono obiettivamente essere collocate all'interno od in contiguità con gli edifici cui le aree in questione afferiscono.

Art. 33 - F4 - Parcheggi

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli e delle persone.

Il dimensionamento dei parcheggi delle lottizzazioni residenziali sarà effettuato secondo i parametri indicati nel Regolamento **Edilizio**; nelle zone produttive dovranno essere previsti parcheggi per permettere la sosta dei mezzi pesanti aventi una profondità non inferiore a metri 8.00 per camion normali e a metri 12.00 per gli autosnodati e gli autoarticolati, e una larghezza non minore a m. 2.50.

La localizzazione dei tracciati deve essere considerata come indicativa.

In fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute all'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area con punti fissi di linee e di livello dovranno essere approvati con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere previste col presente articolo sono soggette a ~~concessione edilizia~~ **Permesso a costruire**.

Art. 34 - Zona cimiteriale

In tali zone sono consentite esclusivamente opere connesse al funzionamento dell'impianto cimiteriale.

Deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.

Art. 35 - G1 - Zona per fasce di rispetto stradale ~~Zona di rispetto cimiteriale~~

~~Su tali zone sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nonché parcheggi a servizio del cimitero.~~
~~La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra è a titolo precario e non potranno superare 10 mq. di superficie coperta.~~

Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 457/78.

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

Nelle aree ricadenti entro le fasce di rispetto stradale potranno comunque trovare sede ampliamenti delle strade di cui fanno fregio o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di trasformazione elettrica.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono quelle specificate distintamente nelle varie zone omogenee.

Nell'ambito delle zone agricole, e comunque nelle aree esterne ai centri abitati, vale quanto prescritto nel D.M. 01/04/1968 n.1404.

Art. 36 - G2 - Zone di rispetto cimiteriale e tecnologico ~~Zona di rispetto del depuratore~~

~~In questa zona è vietata la edificazione di qualsiasi manufatto che non sia a stretto servizio dell'impianto di depurazione.~~

Zona di rispetto cimiteriale: Su tali zone sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nonché parcheggi a servizio del cimitero.

Zona di rispetto tecnologico (depuratori, centrale dell'acquedotto): In questa zona è vietata la edificazione di qualsiasi manufatto che non sia a stretto servizio della centrale acquedottistica e degli impianti di depurazione. Entro tali zone sono comunque consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 457/78.

Art. 37 - G3 - Zona per fasce di rispetto fluviale (ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/85)

Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 457/78.

Entro tali zone sono consentite le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature, del verde esistente, della sistemazione idrogeologica dei terreni e la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

Art. 38 - Strade

Le cartografie allegate al PRG individuano due categorie di strade: quelle esistenti e quelle di progetto, ovviamente rappresentate con diversa grafia. Per la sua derivazione da foto aerea, la cartografia di base del PRG mette in evidenza qualsiasi tracciato stradale esistente, compresi i sentieri di campagna, indipendentemente dalla loro natura giuridica. Pertanto la loro classificazione (statale, provinciale, comunale, ecc.) deve essere stabilita da appositi provvedimenti amministrativi adottati dai rispettivi Enti competenti.

Le strade possono essere a scala territoriale (statali o provinciali) o a scala comunale.

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

a) Per viabilità primaria si deve intendere quella che svolge essenzialmente funzioni di scorrimento esterno al centro urbano; la larghezza minima della sede carrabile è di ml 8,00 + 1,50 +1,50;

b) Per viabilità secondaria si deve intendere quella che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti sia residenziali che industriali e a tale scopo è individuata nelle planimetrie del PRG; la larghezza minima della sede carrabile per la residenza è di ml 6,00 + 1,25 + 1,25;

c) Per viabilità di servizio si deve intendere quella che consente l'accesso ai singoli edifici o attrezzature; la larghezza minima della sede carrabile è di ml 6,00 + 1,00 + 1,00. Per le strade esistenti si fa riferimento al piano della viabilità generale che sarà adottato dalla Amministrazione Comunale.

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa.

In fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati definiti sull'area con punti fissi di linee e di livello dovranno essere approvati con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere previste dal presente articolo sono soggette a ~~concessione~~ **Permesso a costruire**.

Art. 39 - Paleoalvei

I tracciati degli antichi rami deltizi, come individuati negli elaborati grafici di progetto e ricadenti all'interno delle zone agricole, devono essere riqualificati dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

I tracciati di cui al precedente comma vanno evidenziati mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti.

~~All'interno delle~~ **Nelle aree ricomprese entro tali tracciati** ~~di cui al presente articolo~~ **ricadenti all'interno delle zone agricole E** è vietata la costruzione di nuovi manufatti, ad eccezione di costruzioni a servizio del fondo agricolo o di attività agrituristiche, o per esigenze della bonifica idraulica e dell'irrigazione, nel rispetto degli indirizzi indicati nei sussidi operativi e della legislazione vigente in materia.

Per i fabbricati esistenti destinati ad abitazione e stabilmente abitati come residenza primaria, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché l'ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente, per ogni unità abitativa.

Art. 40 - Canali e scoli artificiali

Gli enti competenti nella progettazione e realizzazione di canalizzazioni artificiali devono adottare soluzioni progettuali e tecniche costruttive le quali, oltre a rispettare la sicurezza idraulica, consentano la risalita delle sponde, nonché la ricomposizione paesaggistico-ambientale.

Per i corsi d'acqua pubblici esistenti non arginati (canali, scoli, scolmatori, ecc.), che non rispondono ai suesposti criteri di sicurezza, devono essere predisposti dagli enti competenti appositi progetti per la realizzazione di idonee misure di sicurezza e di ricomposizione ambientale.

Art. 41 - Infrastrutture

Per tutte le opere relative ad infrastrutture di realizzazione sia pubblica sia privata deve essere presentata, contestualmente al progetto di costruzione, una relazione che specifichi le misure adottate per un corretto inserimento nel contesto ambientale-paesaggistico.

Nel caso di nuovi tracciati stradali si deve tenere conto dei confini di appoderamento, degli scoli e di quant'altro può caratterizzare la topografia del luogo attraversato, in modo da evitare alterazioni pesanti della morfologia esistente.

Particolare attenzione va posta alle misure di protezione per limitare l'inquinamento acustico, realizzando apposite barriere antirumore per le strade a maggiore intensità di traffico, preferibilmente in terra o con piantumazioni, utili anche per diminuire l'inquinamento da gas di scarico.

Devono essere favoriti la messa a dimora di alberi di specie autoctone caratteristiche del luogo in allineamento lungo i bordi stradali e l'interramento delle linee telefoniche.

Per le infrastrutture viarie, acquee, energetiche e ferroviarie di livello sovracomunale, nonché per le relative strutture, vale quanto stabilito dalla

programmazione nazionale, regionale e provinciale in materia e da specifiche normative nazionali e regionali.

Le infrastrutture a rete, ad esclusione delle linee elettriche ad alta tensione, vanno di norma interrate; la realizzazione fuori terra è eccezionalmente consentita per comprovate motivazioni tecniche ed economiche.

Art. 42 - Viabilità veicolare di penetrazione

~~Negli elaborati grafici di progetto è individuata la~~ **(La)** viabilità veicolare di penetrazione **è quella** destinata alla viabilità meccanica libera che si diparte a pettine dall'asse di connessione territoriale della ~~SS n. 309 Romea verso gli ambienti lagunari~~ **S.P. Eridania verso i principali centri abitati del territorio comunale.**

Lungo tali percorsi devono essere previste, ove necessario, opportune opere di mitigazione visiva ed idoneo equipaggiamento con spazi per la sosta, punti di belvedere, punti luce, piantumazione di specie arboree tipiche del luogo a idonea distanza dal ciglio stradale, nonché il recupero di eventuali elementi e manufatti collocati ai margini della strada in grado di aumentare la qualità paesaggistica della stessa.

In fregio alle strade di cui al presente articolo è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, nonché quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati; è vietata inoltre, di massima, la realizzazione di infrastrutture aeree su palificate.

La realizzazione di eventuali piste ciclopedonali deve avvenire, ove possibile, in sede propria e adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare.

Art. 43 - ~~Viabilità meccanica controllata~~

~~Il Comune, d'intesa con la Provincia, con apposito progetto, provvede a controllare il transito sui percorsi a viabilità meccanica controllata, come individuati negli elaborati grafici allegati, e su eventuali altri con analoghe caratteristiche, con riferimento alle diverse specie floro-faunistiche e agli ambienti circostanti da tutelare.~~

~~Nei percorsi a viabilità meccanica controllata devono essere previsti idonei accorgimenti atti a porre in equilibrio i diversi tipi di mobilità (veicolare, ciclabile, pedonale, equestre). Va favorita la messa a dimora, anche con funzione di barriere frangivento, di specie arboree ed arbustive tipiche dei luoghi.~~

~~In fregio a tali percorsi è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, nonché quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati; è vietata inoltre, di massima, la realizzazione di infrastrutture aeree su palificate.~~

Art. 44 - Punti e/o ambiti d'ormeggio per escursionismo turistico

~~Nei luoghi, o all'interno degli ambiti delimitati da apposito contorno, indicati negli elaborati grafici di progetto~~ **Nell'ambito della Zona E5** è consentita, previa autorizzazione degli enti competenti, l'installazione di punti d'ormeggio costituiti da pontili e/o piattaforme, fissi o galleggianti, per l'attracco di imbarcazioni adibite all'escursionismo turistico, ~~come indicato nei Sussidi Operativi allegati.~~

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

Gli interventi possono essere eseguiti con ~~Concessione edilizia~~ **Permesso a costruire** ~~diretta~~ sulla base di un progetto esecutivo che descriva in modo analitico, l'esatta ubicazione, dimensioni, materiali, colori, opere di sistemazione dell'area circostante, percorsi ed adeguati spazi destinati a parcheggio con sicuri accessi per le persone e gli autoveicoli.

Art. 45 - Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui per il miglioramento della qualità urbana e paesistico-ambientale

Indipendentemente dalla destinazione urbanistica degli ambiti di riferimento, tutte le strutture accessorie o i manufatti costruiti con elementi precari ed impropri o comunque che presentino elementi di degrado e di incoerenza con i contesti limitrofi, purché legittimati in base a regolari Atti autorizzativi (ovvero realizzate anteriormente al 1/9/1967 per i casi riguardanti le Zone agricole e, comunque, tutte le aree esterne ai centri abitati), sono soggette unicamente ad intervento di recupero e riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione a parità di volume, anche con spostamento e riconfigurazione del manufatto in forme coerenti ed organiche con il manufatto principale di riferimento, se esistente, ovvero con il contesto ambientale cui appartengono.

Nel caso di manufatti giudicati parzialmente incongrui o ristrutturabili in sito, in base a motivato parere della Commissione Edilizia comunale, l'intervento di recupero e riqualificazione edilizia, potrà comunque avvenire senza demolizione e ricostruzione.

In mancanza di iniziative dei privati proprietari dei manufatti caratterizzati da degrado, sarà facoltà del Sindaco intimare l'obbligo d'intervento pena la demolizione a tutela dell'igiene e del decoro pubblici.

Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le specifiche prescrizioni di cui alle Norme dei vari ambiti interessati.

Le norme del presente articolo, nel caso di interventi su manufatti interessati da condono edilizio, hanno valore di "disciplina per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi" di cui all'art. 29 della Legge 47/85.

Art. 46 - Piantumazioni

In tutte le aree in cui è prevista la messa a dimora di vegetazione arborea e/o arbustiva devono essere utilizzate specie rigorosamente autoctone o naturalizzate, come da elenco presente negli allegati sussidi operativi.

Gli accostamenti devono essere eseguiti con piena conoscenza delle caratteristiche morfologiche e di sviluppo di ciascuna specie, tenendo presente tutti gli elementi che consentono di ottenere, oltre ai risultati di riqualificazione della zona e di mitigazione degli impatti, effetti spaziali interessanti.

Le piante devono essere disposte in modo che ciascuna di esse abbia una sua individualità; i soggetti di prima, seconda e terza grandezza devono essere opportunamente alternati, ottenendo così un migliore sfruttamento dello spazio disponibile e la messa in risalto delle qualità di ciascun soggetto.

La scelta della specie arborea e/o arbustiva più idonea deve interessare sia il tipo sia le dimensioni.

Nelle aree in cui gli interventi previsti richiedano obbligatoriamente opere di mitigazione visiva il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può prescrivere, per le specie arboree e/o arbustive da mettere a dimora, dimensioni minime di primo impianto e, in casi particolari, l'uso di essenze già sviluppate per ottenere immediatamente l'effetto di attenuazione dell'impatto.

Art. 47 - Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo

L'esecuzione di sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo è consentita solo se in grado di garantire la compatibilità dell'intervento con l'assetto idraulico territoriale (in particolare dovrà essere recuperato, nell'ambito della rete di scolo aziendale, il volume di invaso sottratto) e se eseguita con sistemi che garantiscono il controllo dei deflussi al fine di ridurre il rilascio nelle acque degli elementi fertilizzanti apportati alle colture.

La eliminazione della rete minore di scolo, conseguenza delle sistemazioni con drenaggio tubolare sotterraneo, dovrà essere compensata con la realizzazione, nell'ambito della stessa azienda agricola, di nuovi elementi paesaggisticamente qualificanti quali formazioni boscate planiziali a banda o a siepe o area umida nella misura minima di mq 150 per ettaro di superficie interessata dalla sistemazione.

SOMMARIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
APPLICAZIONI DEL PRG

ART. 1 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE 1

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI 2

ART. 3 - RIFERIMENTO A TAVOLE DI PRG 2

ELABORATI DI PROGETTO 3

ART. 4 - INDICI URBANISTICI 4

ART. 5 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI 4

ART. 6 - VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI EDILIZIE 5

ART. 7 - INTERVENTI EDILIZI SU AREE DI PROPRIETÀ DIVERSE 6

ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO 7

ART. 9 - PERMESSI A COSTRUIRE 7

ART. 10 - ZONE DI ESPANSIONE 8

ART. 11 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI 8

ART. 12 - SCHEDE URBANISTICHE 9

ART. 13 - CONNETTIVO LINEARE TERRITORIALE 9

ART. 14 - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE 9

ART. 15 - AMBITO DI COORDINAMENTO URBANISTICO 10

ART. 16 - BENI STORICO-AMBIENTALI 11

ART. 16BIS - ZONA A – CENTRO STORICO 12

ART. 17 - ZONA B1 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO 12

ART. 18 - ZONA B2 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA CON PEEP APPROVATO 13

ART. 19 - ZONA C1 - RESIDENZIALE DI PARZIALE COMPLETAMENTO 13

ART. 20 - ZONA C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE 14

ART. 21 - ZONA C3 - RESIDENZIALE CON PEEP APPROVATO 15

ART. 22 - ZONA D2 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO/DI ESPANSIONE 15

ART. 23 - ZONA D3 - PER ATTREZZATURE TURISTICHE E FUNZIONALI ALLA PORTUALITÀ 16

ART. 24 - ZONA D4 - PER COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO 17

ART. 24BIS - STAZIONI DI SERVIZIO : AMBITO DEGLI IMPIANTI 22

ART. 25 - ZONA E1 - ~~AGRICOLA NORMALE~~ AREE ORIENTATA ALLA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA 22

ART. 26 - ZONA E2 – AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA-PRODUTTIVA, ANCHE IN RELAZIONE ALL'ESTENSIONE, COMPOSIZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI. 24

ART. 27 - ZONA E4 - AREE CHE, CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PREESISTENZE INSEDIATIVE, SONO UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI CENTRI RURALI. 24

ART. 27BIS - ZONA E5 - AREE GOLENALI E ISOLE FLUVIALI 25

ART. 28 - ZONA F1 - ISTRUZIONE 25

ART. 29 - ZONA F2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE 26

ART. 30 - ZONA F3A - VERDE PUBBLICO 26

ART. 31 - ZONA F3B - VERDE SPORTIVO ATTREZZATO 27

ART. 32 - ZONA F3C - ZONA A VERDE PRIVATO 27

ART. 33 - F4 - PARCHEGGI 28

ART. 34 - ZONA CIMITERIALE 28

ART. 35 - G1 - ZONA PER FASCE DI RISPETTO STRADALE ~~ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE~~ 28

ART. 36 - G2 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE E TECNOLOGICO ~~ZONA DI RISPETTO DEL DEPURATORE~~ 28

ART. 37 - G3 - ZONA PER FASCE DI RISPETTO FLUVIALE (AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L.R. 61/85) 29

ART. 38 - STRADE 29

ART. 39 - PALEOALVEI 30

ART. 40 - CANALI E SCOLI ARTIFICIALI 30

ART. 41 - INFRASTRUTTURE 30

ART. 42 - VIABILITÀ VEICOLARE DI PENETRAZIONE 31

~~ART. 43 - VIABILITÀ MECCANICA CONTROLLATA~~ 31

ART. 44 - PUNTI E/O AMBITI D'ORMEGGIO PER ESCURSIONISMO TURISTICO 31

ART. 45 - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E PAESISTICO-AMBIENTALE 32

ART. 46 - PIANTUMAZIONI 32

ART. 47 - SISTEMAZIONI IDRAULICO-AGRARIE CON DRENAGGIO TUBOLARE SOTTERRANEO 33