

REGIONE VENETO

COMUNE DI ARQUA' PETRARCA

PROVINCIA DI PADOVA

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

# **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**VARIANTE N. 4**

**ARCHITETTO NOVALBERTO FORLIN  
MONSELICE**

Arqua' Petrarca, li 2002

## TITOLO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

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

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

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) 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 E PIANO AMBIENTALE**

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 del 3 Maggio 1980 n. 80 e la Legge Regionale del 5 Marzo 1985 n. 24.

Il P.R.G. si adegua ai criteri informativi del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei adottato con d.c.e. n. 64 del 04.05.1994; alla data di adozione del presente P.R.G., le norme di salvaguardia risultano, comunque, ai sensi dell'art. 37 punto 3 delle N.T.A. di P.A..

### **Articolo 3 - ELABORATI DI P.R.G.**

Le presenti Norme fanno parte integrante del P.R.G. del Comune di Arquà Petrarca (PD) che, agli effetti delle previsioni, risulta così composto, oltre che delle tavole tematiche, dall'indagine agronomica e geologica, dai seguenti elaborati progettuali:

Tav. n. 13.1 - Intero territorio comunale	sc.	1:5000
Tav. n. 13.2 - Zone significative		1:2000
.		
Tav. n. 13.3.2 - Classificazione delle categorie di intervento		1:500
Tav. n. 13.3.3 - Interventi significativi		1:500

Allegato A - Regolamento Edilizio  
Allegato B - Norme Tecniche di attuazione  
Allegato C - Repertorio normativo  
Allegato D - Relazione di progetto

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) Intervento edilizio diretto;
- b) Intervento urbanistico attuativo:
  - il Piano Particolareggiato
  - 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

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., è concessa l'attuazione per singolo intervento diretto sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.R.G. e dalla normativa previo pagamento di tutti i **contributi** di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.

Con la concessione edificatoria di cui al primo comma, come modalità esecutiva della stessa, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà, su conforme parere della C.C.E., 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 L.R. 61/85

Sono sempre ammessi anche in assenza di strumenti attuativi preventivamente richiesti dal P.R.G., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come stabilito dai successivi articoli. .

- 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. Nelle zone residenziali è consentita comunque l'adozione del Piano

Particolareggiato da parte del Comune anche se il P.R.G. non individua gli ambiti o non lo prescrive.

- d) piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP): è individuato nelle tavole di P.R.G. l'ambito nel quale è vigente il Piano PEEP. Si applica in esso le norme dell'art. 13 della L.R. 61/85.
- e) piano per insediamenti produttivi (PIP): 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 ammessi 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 una unità minima di intervento che potrà essere definita con D.C.C. in elaborati in scala adeguata, senza comportare variante al P.R.G.. Queste unità dovranno essere convenzionate nelle modalità e nei tempi di attuazione, oltre che nelle cessioni di standard 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 alla Lottizzazione, qualora non raggiungessero i 1000 mq. di superficie, dovranno essere 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale propone il Progetto del Piano e le rela-

tive 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.

**Gli strumenti urbanistici attuativi** possono precisare e definire:

- a) le prescrizioni nonché le indicazioni rappresentate nelle planimetrie in scala 1:2000 per le zone significative ed in scala 1:500 per il Centro Storico;
- b) le soluzioni urbanistiche rappresentate per le zone C2 nelle planimetrie in scala 1:2000, vanno intese come indicazione dei criteri da seguire nella progettazione attuativa, a condizione che non venga diminuita la superficie di spazi pubblici interna a dette zone.

Rispetto al P.R.G. gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone ed aree, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste, purché nel rispetto della capienza massima consentita e senza riduzione delle superfici per servizi. Le variazioni possono avvenire solo all'interno del perimetro dello strumento attuativo e non costituiscono variante al P.R.G.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere limitate variazioni allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie copertura relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
- l'altezza massima degli edifici;
- la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al Piano Regolatore Generale.

Gli **interventi diretti** devono rispettare le previsioni prescrittive ed i criteri delle previsioni indicative rappresentate nelle planimetrie in scala 1:2000.

## TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

### Articolo 6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

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

- Zone A - Centro Storico - Parti del territorio di cui alla L.R. 80/80:
  - Zone B - Residenziali - Parti del territorio totalmente edificate;
  - Zone C.1.1/C.1.2 - Residenziali - Parti del territorio destinate ad insediamenti residenziali parzialmente edificate;
  - Zone C2 - Residenziali - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi
  - Zone D1 - Parti del territorio destinate ad industria e/o artigianato
  - Zone D2 - Parti del territorio destinate ad attrezzature ricettive
- ZONE DEL PIANO AMBIENTALE**
- Zone RNI - Riserva naturale integrale;
  - Zone RNO - Riserva naturale orientata;
  - Zone PAF - Zone di protezione agro-forestale ;
  - Zone PA - Zone di promozione agricola ;
- ZONE AGRICOLE (L.R. 24/85)**
- Zone E<sub>1</sub> - Sottozona E1
  - Zone E<sub>2</sub> - Sottozona E2
  - Zone E<sub>3</sub>/E<sub>4</sub> - Zone agricole speciali caratterizzate dalla presenza di aggregati 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
  - Zona a verde privato

Fanno parte integrante delle zone limitrofe, le seguenti zone:

- zone di rispetto stradale
- 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 E RELATIVI STANDARD URBANISTICI**

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.

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

### A) Zone residenziali

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

- ?? 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 150 mq. e un volume massimo in mc 500;
- ?? autorimesse pubbliche o private;
- ?? ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- ?? banche;
- ?? cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono escluse dalle zone residenziali:

- ?? industrie, ospedali, macelli
- ?? stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici, depositi all'aperto;
- ?? tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, su parere della C.E., siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

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

Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno, relativamente alla porzione (con destinazione) residenziale, essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1 mq. ogni 10 mc.

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.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha poi la facoltà di imporre una maggiore superficie di parcheggio e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta.

Per le destinazioni commerciali e/o direzionali 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.

Per le attività commerciali, direzionali, artigianali, nelle zone omogenee A, e nelle aree di verde privato, qualora sia dimostrabile l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui sopra, o quelli reperiti, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e su parere conforme della C.E., non siano realmente usufruibili, è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo nel rispetto del quarto comma dell'art. 25 – L.R. 61/85.

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

#### B) Zone produttive D1

- ?? le attività artigianali 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.;
- ?? tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

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

#### C) Zone D2 - Attività ricettive in zona di urbanizzazione controllata

- ?? ristoranti, trattorie, pizzerie, etc.
- ?? alberghi, pensioni;
- ?? locande;
- ?? residenze del custode e/o del gestore;
- ?? autorimesse private;
- ?? attrezzature per lo svago.

Per gli alberghi, pensioni e locande è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati ad uso pubblico in ragione di mq. 5,00 ogni nuovo posto letto; inoltre, andrà aggiunto 1 mq. ogni 10 mc. del volume di nuova costruzione o di ampliamento. Tali standard andranno reperiti anche nel caso di demolizione e successiva ricostruzione.

Per ristoranti, pizzerie, etc. andrà reperito lo standard pari a 80 mq. di parcheggio ogni 100 mq. di superficie lorda calpestabile.

#### D) Zone del Piano Ambientale

- ?? Zone RNI - Riserva naturale integrale;  
Gli usi e le attività devono avere carattere naturalistico e gli interventi sono conservativi.

- ?? Zone RNO - Riserva naturale orientata;  
Gli usi e le attività hanno carattere naturalistico e comprendono la fruizione



che, oltre agli scopi naturalistici, scientifici e didattici, può avere carattere sportivo o ricreativo. Inoltre sono ammesse le attività agro-forestali preferenzialmente orientate al mantenimento delle colture esistenti e alle azioni del governo del bosco, gli interventi conservativi, manutentivi e di restituzione.

?? Zone PAF - Zone di protezione agro-forestale;

Gli usi e le attività consentiti sono quelli agricoli; sono ammesse le attività abitative e le attività ricettivo, turistiche e del tempo libero;

Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, sono consentiti gli usi a scopo turistico, ricreativo, sportivo, didattico, scientifico e culturale, purchè tali attività non richiedano nuove costruzioni

?? Zone PA - Zone di promozione agricola;

Gli usi e le attività sono quelli agricoli: sono ammesse le attività abitative e le attività ricettivo, turistiche e del tempo libero nei limiti stabiliti nel successivo art.20.

#### E) Zone Agricole:

##### ??Zone E1 - E2 - E3

- gli 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 e dalle presenti norme
- i punti vendita dei prodotti agricoli
- le strutture di piccolo artigianato
- le attività già esistenti, con esclusione delle attività insalubri o da trasferire.

?? Zone E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;

Gli usi e le attività consentiti sono quelli agricoli; sono ammesse le attività abitative

#### F) Zone Agricole speciali caratterizzate dalla presenza di aggregati rurali E4

- ?? gli edifici residenziali;
- ?? i punti vendita dei prodotti;
- ?? gli uffici pertinenti e di servizio alle aree agricole;
- ?? le strutture commerciali (esercizi di vicinato) con superficie non superiore a 50 mq. e di piccolo artigianato;
- ?? le attività produttive in genere già esistenti, con esclusione delle attività insalubri o da trasferire se individuate nella Tav. 13.1. del P.R.G..

#### G) Zone per servizi

Per le destinazioni d'uso ammesse, riportate nel repertorio numerico, e' prevista la possibilità di permutare le destinazioni pubbliche tra le varie aree e zone.

**In tutte le zone e aree** le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di cui al presente art. 7.

## **Articolo 8 - ZONE A CENTRO STORICO - PARTI DEL TERRITORIO DI CUI ALLA L.R. 80/80**

Il presente articolo disciplina le aree all'interno del perimetro del Centro Storico individuate nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale.

L'uso del Centro Storico va ricondotto a funzioni residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, turistiche e commerciali, comunque a quelle funzioni compatibili con le sue strutture.

Ogni intervento ha il fine di garantire il permanere nel tempo dei valori storici, architettonici, urbanistici ed ambientali.

Nell'ambito del perimetro di Centro Storico, definito nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale, gli interventi urbanistico-edilizi devono realizzarsi a mezzo di:

- 1) Piano Particolareggiato per le aree perimetrate, con vincolo di strumento attuativo, nelle tavole in scala 1:500
- 2) In diretta attuazione del P.R.G. per le Unità Minime di intervento di cui all'elaborato n. 13.3.1.

Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

### **A) Zone soggette a P.P.**

Nell'ambito del perimetro di Centro Storico nelle zone appositamente perimetrate nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale, gli interventi urbanistico-edilizi devono realizzarsi a mezzo di P.P.

Gli strumenti suddetti hanno l'obiettivo prevalente di conservare non solo i caratteri formali di singole architetture o di singoli ambienti, ma anche le caratteristiche di insieme dell'intero organismo e di tutti gli elementi che concorrono a definirlo, ivi compresi le aree verdi, i cortili e gli spazi non edificati.

Tali strumenti definiscono:

- 1) i vari gradi di intervento a livello edilizio;
- 2) le destinazioni d'uso degli edifici prescritte od ammesse, proibendo la persistenza e/o l'introduzione di destinazioni che deformino l'equilibrio tipologico-costruttivo dell'organismo;
- 3) gli spazi pubblici o privati da conservare e quelli eventualmente da creare anche al fine di migliorare le condizioni ambientali e della viabilità pedonale, con le prescrizioni per le pavimentazioni, le alberature e l'arredo;
- 4) l'arredo della circolazione nell'ambito del sistema dei trasporti urbani con particolare riguardo alla pedonalizzazione di vie e piazze;
- 5) lo schema progettuale di massima degli edifici con particolare riferimento agli ampliamenti ed alle nuove costruzioni ammesse dal P.R.G.; per essi il P.P. dovrà definire la sagoma limite, la caratterizzazione architettonica, la formetria, gli elementi

costruttivi, le distanze dai fabbricati e dai confini.

Nelle zone A soggette ad obbligo di P.P. le nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo territoriale = mc/mq 2,0
- altezza massima = ml. 7,50
- distacco dai confini e dai fabbricati = secondo le indicazioni del P.P.

In assenza di strumenti urbanistici attuativi sono ammessi:

- 1) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza alterazione dell'impianto tipologico originario riconoscibile e la destinazione d'uso in essere;
- 2) gli interventi necessari per la realizzazione e/o l'adeguamento di servizi pubblici con esclusione di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.

#### B) In diretta attuazione del P.R.G.

Il Centro Storico di Arquà Petrarca, con esclusione delle aree soggette a P.P. e' stato suddiviso in Unità di Intervento - tav. n. 13.3.2); tali U.I. possono comprendere una o più unità edilizie con relative aree scoperte di pertinenza; ciò in funzione della loro complessità tipologica e morfologica.

Alle unità, costituenti l'edificato esistente e delle relative aree scoperte di pertinenza ed individuate attraverso una classificazione tipologica in funzione del loro maggiore o minore valore accertato, sono state assegnate le seguenti categorie di intervento normate al successivo art. 38 :

- 1) restauro filologico
- 2) restauro conservativo
- 3) ristrutturazione parziale di tipo A
- 4) ristrutturazione parziale di tipo B
- 5) ristrutturazione globale
- 6) demolizione e ricostruzione
- 7) demolizione senza ricostruzione
- 8) ristrutturazione urbanistica

In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza dell'edificio o parti funzionali di questo a diverso grado di protezione da quello previsto dal P.R.G. ad esclusione dei gradi 1, 2 e 7 e, comunque, con una variazione non superiore ad 1 grado.

La dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi o indagini non distruttive.

Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta può deliberare la modifica della classificazione senza che ciò comporti variante al P.R.G.

#### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

In tutte le U.I. l'intervento edilizio è consentito in diretta attuazione, secondo le indicazioni delle tavole di progetto del P.R.G. nel rispetto delle categorie di inter-

vento previsto per tutti gli edifici esistenti.

Per quanto riguarda gli spazi non edificati e per gli eventuali annessi o parti di edifici e/o manufatti interni al perimetro delle U.I. i confini possono essere considerati orientativi e sono modificabili, sulla base di reali connessioni funzionali e formali tra le singole U.I. in sede di progetto edilizio, senza che ciò comporti variante al P.R.G..

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere effettuato nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di P.R.G., nonché delle categorie di intervento assegnate ai singoli fabbricati.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 38 sono subordinati all'approvazione di una progettazione planovolumetrica unitaria nel rispetto della sagoma limite del nuovo volume previsto nelle tavole di P.R.G. 13.3 di progetto.

Il limite di massimo sedime di tale sagoma potrà subire in sede di progetto planovolumetrico e/o definitivo modeste, giustificate variazioni.

1. la progettazione planovolumetrica dovrà individuare all'interno di ogni singola U.I., in conformità alle tavole di progetto le infrastrutture private e/o di uso pubblico; l'esecuzione diretta dell'intervento edilizio dovrà prevedere la contestuale esecuzione di tali infrastrutture, nonché la cessione di quelle pubbliche;
2. sono sempre ammessi per tutti gli edifici esistenti, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 31 della L.S. n. 457/78.

## CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE

Nel rispetto di quanto previsto nelle tavole di P.R.G. ed a seguito di quanto indicato si definiscono i seguenti caratteri edificatori:

- Destinazioni: art. 7A) con i seguenti limiti:

negozi o botteghe, studi professionali, attività commerciali e direzionali; alla totalità dei piani terra e limitatamente al 50% della superficie utile dei primi piani degli edifici.

- Distanze: le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei modi seguenti:

a) da confini: ml. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti con atto registrato e trascritto, in allineamento predominante delle preesistenze da valutarsi in sede di Commissione Edilizia;

b) da strade: secondo allineamenti esistenti o prescritti da P.R.G. ove però non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere 5,00 ml.; da edifici:

c) da pareti finestrate: ml. 10,00;

d) da edifici a confine: ml. 10,00; oppure in aderenza per almeno 1/3 delle parte più lunga;

e) quelle previste dal P.R.G.;

f) tra pareti cieche: in aderenza o a ml. 5,00

- Altezza:

-

- a) indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento (dell'edificio o delle modificazioni) nel contesto dell'area di appartenenza;
- b) quelle previste dal repertorio normativo.

## Articolo 9 - **ZONE B - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE EDIFICATE**

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 dalla quasi totale edificazione.

- DESTINAZIONI: Art. 7A)

- INTERVENTO: DIRETTO

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

1. INTERVENTI AMMESSI: In diretta attuazione del P.R.G.
2. TIPOLOGIA EDILIZIA: Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio mentre nelle ricostruzioni e sulle nuove costruzioni 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 o risultare interrate
3. VOLUMETRIE AMMESSE

### A) Ampliamenti e demolizioni con ricostruzione

A1 : aumento volumetrico, sia in caso di ampliamento che di demolizione e ricostruzione degli edifici unifamiliari e bifamiliari del 20%, con un massimo di 150 mc. per unità edilizia, relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. ed applicabile una sola volta. Tale ampliamento, subordinato alla trascrizione di vincolo, comporta l'obbligo di riutilizzo dei volumi di cui al punto A4 ;

A2 : per gli edifici plurifamiliari e' concesso il solo ampliamento con il riutilizzo dei volumi di cui al successivo punto A4. Tale ampliamento, è subordinato alla trascrizione di vincolo.

A3 : riutilizzo integrale delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti con i limiti previsti nel successivo art 39 . .

A4 : riutilizzo integrale dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente

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

#### B) Nuove costruzioni

Secondo la volumetria predeterminata indicata negli elaborati di progetto

Lotto A 600 mc.

Lotto B 900 mc.

4. ALTEZZA DEI FABBRICATI: I fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di ml. 7.00

5. 5. DISTACCHI: Disciplinati dall'art. 47 delle presenti N.T.A.

### Articolo 10 - **ZONE C.1.1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE**

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 7,5% dell'area di pertinenza.

- DESTINAZIONI Art. 7A)

- INTERVENTO: DIRETTO

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

1. INTERVENTI AMMESSI: In diretta attuazione del P.R.G.

2. TIPOLOGIA EDILIZIA: Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio mentre nelle ricostruzioni e sulle nuove costruzioni 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 o risultare interrati

3. VOLUMETRIE AMMESSE

#### A) Ampliamenti e demolizioni con ricostruzione

A1 : aumento volumetrico, sia in caso di ampliamento che di demolizione e ricostruzione degli edifici unifamiliari e bifamiliari del 20%, con un massimo di 150 mc. per unita' edilizia, relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. ed applicabile una sola volta. Tale ampliamento, subordinato alla trascrizione di vincolo, comporta l'obbligo di riutilizzo dei volumi di cui al punto A4 ;

A2 : per gli edifici plurifamiliari e' concesso il solo ampliamento con il riutilizzo dei volumi di cui al successivo punto A4. Tale ampliamento, è subordinato alla trascrizione di vincolo.

A3 : riutilizzo integrale delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti con i limiti previsti nel successivo **art. 39.**

A4 : riutilizzo integrale dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente

Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni concessionati o non oggetto di condono edilizio andranno demolite senza ricostruzione

#### B) Nuove costruzioni

Secondo la volumetria predeterminata indicata negli elaborati di progetto

Lotto A        600 mc.

Lotto B        900 mc.

4. ALTEZZA DEI FABBRICATI: I fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di ml. 8,50

5. DISTACCHI: Disciplinati dall'art. 47 delle presenti N.T.A.

### **Articolo 11 - ZONE C.1.2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE (EDIFICAZIONE RADA)**

Zone con prevalente destinazione residenziale od altre di cui all'art. 7A) urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.2 e 0.5 mc/mq. e superficie coperta non superiore a 7,5% dell'area di pertinenza.

- DESTINAZIONI Art. 7A)

- INTERVENTO: DIRETTO

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

1. INTERVENTI AMMESSI: In diretta attuazione del P.R.G.

2. TIPOLOGIA EDILIZIA: Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio mentre nelle ricostruzioni e sulle nuove costruzioni 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 o risultare interrato

3. VOLUMETRIE AMMESSE

A) Ampliamenti e demolizioni con ricostruzione

A1 : applicazione indice fondiario massimo: 1,4 mc/mq

A2 : in deroga all'indice fondiario di cui al precedente punto A1, e' concesso un aumento volumetrico, sia in caso di ampliamento che di demolizione e ricostruzione degli edifici unifamiliari e bifamiliari del 20%, con un massimo di 150 mc. per unita' edilizia, relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. ed applicabile una sola volta. Tale ampliamento, subordinato alla trascrizione di vincolo, comporta l'obbligo di riutilizzo dei volumi di cui ai punti A4 e A5;

A3 : in deroga all'indice fondiario di cui al precedente punto A1, per gli edifici plurifamiliari è concesso il solo ampliamento con il riutilizzo dei volumi di cui ai successivi punti A4 e A5. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione di vincolo.

A4 : riutilizzo integrale delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti ; con i limiti previsti nel successivo art. 39;.

A5 : riutilizzo integrale dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente.

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

## B) Nuove costruzioni

Indice fondiario massimo: 1,2 mc/mq

4. ALTEZZA DEI FABBRICATI: I fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di ml. 8,50
5. DISTACCHI: Disciplinati dall'art. 47 delle presenti N.T.A.

## Articolo 12 - **ZONE C2**

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 7, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0,5 mc/mq.

- DESTINAZIONI: Art. 7A)

### 1. INTERVENTI AMMESSI:

Tipo 1) Sull'esistente: in attuazione diretta

Tipo 2) Con intervento urbanistico: tra il 75% ed i 100% dei massimi di capacità concessa al successivo punto 4), con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi e, limitatamente, i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità



planovolumetrica offerte dagli strumenti urbanistici

## 2. TIPOLOGIA AMMESSA NELLE ZONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Max 60% della volumetria: lotti unifamiliari o bifamiliari

Rimanente 40% della volumetria: fabbricati a schiera, in linea, a corte

## 3. CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE

Con intervento diretto: fino alla lettera d) dell'art. 31 L.S. 457/78, da determinarsi anche in affinamento a quelli indicati dal P.R.G., nelle normative di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

## 4. VOLUMETRIA MASSIMA AMMESSA

Con intervento preventivo : Indice territoriale max = 1,3 mc/mq

5. ALTEZZA DEI FABBRICATI: I fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di mt. 8,50

6. DISTACCHI: Disciplinati dall'art. 47 delle presenti N.T.A.

7. PARCHEGGI: Secondo standard regionali e nazionali. I parcheggi individuati dal P.R.G. possono essere utilizzati nell'ambito dei piani attuativi a scomputo degli standard primari e secondari.

8. VERDE: Secondo standard regionali e nazionali. Le aree a verde, gioco e sport individuate dal P.R.G. possono essere utilizzate nell'ambito dei piani attuativi a scomputo degli standard primari e secondari.

E' indicato in grafia di P.R.G. l'ambito del P.E.E.P. esistente in esso si applicano le norme dello stesso.

## Articolo 13 - **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 dell'artigianato e della piccola industria secondo le destinazioni precisate all'art. 7b.

La zona D1 si realizza attraverso lo strumento attuativo.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti norme:

1. **INDICE MASSIMO** di copertura fondiaria: max 50%
2. **ALTEZZA MASSIMA** secondo previsioni dello strumento urbanistico con un massimo di m. 10.00
3. **DISTACCHI**: disciplinati dall'art. 47 delle presenti N.T.A., salvo il distacco dalle strade che non deve essere inferiore a m. 8,00; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.
4. **STANDARDS**: gli strumenti urbanistici attuativi devono definire e disciplinare le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria potendosi computare anche le eventuali opere rappresentate nella planimetria del P.R.G. (standard primari e secondari)

## Articolo 14 - **ZONE D2 - STRUTTURE RICETTIVE**

Tali zone sono destinate agli impianti ed attrezzature connesse con le attività turistiche: alberghi, pensioni e locande, ristoranti e similari, con le relative attrezzature per lo svago ed il tempo libero.

Sono escluse le destinazioni che, a giudizio del Comune, comportano molestie o risultano in contrasto con il carattere della zona.

Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:

1. **DESTINAZIONI**: Art. 7C)
2. **INTERVENTI AMMESSI**: intervento diretto
3. **INDICE FONDIARIO MASSIMO**: 1,00 mc/mq,
4. **ALTEZZA DEI FABBRICATI**: i fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di mt. 8,50
5. **DISTACCHI**: disciplinati dall'art. 47 delle presenti N.T.A.

Per gli alberghi, pensioni e locande è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati ad uso pubblico in ragione di 5,00 mq. ogni nuovo posto letto; inoltre, andrà aggiunto 1 mq. ogni 10 mc. del volume di nuova costruzione o di ampliamento. Tali standard andranno reperiti anche nel caso di demolizione e nuova costruzione.

Per ristoranti, pizzerie, etc., andrà reperito lo standard pari a 100 mq. di parcheggio ogni 100 mq. di superficie lorda calpestabile.

## Articolo 15 - **ATTIVITA' AGRITURISTICA**

Tali attività sono disciplinate dalla L.R. n. 69 del 22.12.1978 e della L.R. 31 del 17.07.1986, successive integrazioni e/o modificazioni.

E' ammesso il recupero dei volumi esistenti da destinarsi a tutte le attività compatibili con l'agriturismo. Per gli ampliamenti volumetrici valgono le disposizioni di cui alla L.R. 24/85.

## **Articolo 16 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE SOGGETTO ALLA DISCIPLINA DEL PIANO AMBIENTALE DEL PARCO REGIONALE DEI COLLI EUGANEI**

L'intero territorio del Comune di Arqua' Petrarca e' interessato dal Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei adottato con delibera del Comitato Esecutivo n. 64 del 4 Maggio 1994 e nella fattispecie esso è stato classificato nelle seguenti zone:

RNI - Zone di riserva naturale integrata per le quali gli obiettivi consistono nella conservazione integrale dell'assetto naturalistico e delle sue dinamiche evolutive con l'eliminazione o la massima riduzione possibile di ogni interferenza antropica in grado di minacciarle;

RNO - Zone di riserva naturale orientata, per le quali l'obiettivo consiste nell'orientamento dell'evoluzione degli ecosistemi presenti verso condizioni di maggior efficienza biologica e di miglior equilibrio ecologico, riducendo progressivamente le interferenze antropiche;

PR - Zone di protezione agro-forestali, collinari e pedecollinari, caratterizzate dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali e produzioni agricole caratteristiche, nonché dalla presenza di insediamenti antropici di un certo rilievo. Gli obiettivi per tali zone consistono nella conservazione, il ripristino e la riqualificazione delle attività, degli usi e delle strutture produttive caratterizzanti, insieme con i segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario, quali gli elementi della struttura geomorfologica ed idrologica, i ciglioni, i terrazzamenti ed i sistemi di siepi ed alberature;

PA - Zone di promozione agricola, collinari e pedecollinari, caratterizzate dall'esercizio di attività agricole, di allevamento e zootecnia, ove sono agevolate le colture che combinino l'incremento della redditività aziendale con la manutenzione delle caratteristiche naturalistiche ambientali delle singole aree. Gli obiettivi per tali zone consistono nella promozione e nella qualificazione delle singole attività agricole, nel duplice ruolo di fattore strutturante del paesaggio e dell'ambiente euganeo e di fattore di base per lo sviluppo economico e sociale del contesto territoriale.

## Articolo 17 - **ZONE DI RISERVA NATURALE INTEGRALE RNI**

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

### 1. **Interventi non ammessi:**

- a) l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle eventualmente individuate dal P.R.G.
- b) gli scavi od i movimenti di terreno suscettibili di alterare l'assetto paesistico od ambientale, fatti salvi gli interventi di difesa del suolo anche preventivi necessari per esigenze di sicurezza e quelli per la realizzazione di opere ammesse secondo progetto, con esclusione in ogni caso di intagli o di muri controterra di altezza superiore a 4 metri;
- c) l'apertura e la coltivazione di cave;
- d) ogni genere di scavo o di movimento di terreno
- e) interventi di nuova edificazione o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni.

### 2. **Interventi edilizi ammessi:**

- a) per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi nel rispetto delle destinazioni d'uso esistenti o consentite per la sottozona, la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
- b) per le costruzioni ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, sono ammessi ampliamenti, finalizzati al recupero degli standard igienico-sanitari vigenti, del 20% della volumetria esistente con un massimo di 200 mc. la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità; e per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.

## Articolo 18 - **ZONE DI RISERVA NATURALE ORIENTATA RNO**

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

### 1. **Interventi non ammessi:**

- a) nuova edificazione.
- b) costruzioni di insediamenti di tipo agro-industriale;

## 2. Interventi ammessi:

- a) interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale realizzati da enti pubblici di settore;

## 3. Interventi edilizi ammessi:

- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi, nel rispetto delle destinazioni d'uso esistenti, o consentite per la sottozona, la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
- b) per le costruzioni ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi ampliamenti, finalizzati al recupero degli standard igienico-sanitari vigenti, del 20% della volumetria esistente con un massimo di 200 mc.
- c) Gli ampliamenti degli annessi rustici sono ammessi limitatamente alle sole necessità del risanamento igienico funzionale, con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 80 secondo quanto stabilito dai commi 1 e 2 dell'art. 6 della Legge Regionale 5 Marzo 1985 n. 24, con le cautele e le limitazioni previste dall'art. 25 delle N.T.A. del P.A.C.E., limiti superiori agli 80 mq. e al rapporto di copertura del 2% della superficie del fondo, saranno consentiti previa motivata autorizzazione dell'Ispettorato Agrario Provinciale.
- d) Le serre fisse sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici. Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, sempreché priva di strutture murarie fuori terra, può essere installata senza l'obbligo di concessione edilizia od autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie coperta.
- e) Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 26 Aprile 1993 n. 147, ed in quelle di rispetto al nastro stradale sono consentite le seguenti opere:
  - 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457;
  - 2) demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici.

## Recinzioni:

Le recinzioni possono essere tollerate solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e solo in caso di documentata necessità (vicinanza a strade di traffico), dovranno essere realizzate in:

- a) palizzata in legno lavorata a semplice disegno;
- b) pietra a vista con copertina di pietra, da armonizzare con il prospetto del fabbricato;

- c) siepi di specie autoctone.

## **5. Norme generali:**

- a) L'intervento di recupero dei fabbricati rurali è subordinato alla presentazione di un progetto generale di sistemazione riferito all'intero corpo di fabbrica, oggetto di trasformazione.
- b) Dovranno essere previste, l'eliminazione delle superfetazioni che si inseriscono nell'impianto originario, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture.
- c) 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.
- d) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte non contigua purchè rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettore Provinciale dell'Agricoltura.

## **Articolo 19 – ZONE DI PROTEZIONE AGRO-FORESTALE PR**

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

### **1. Interventi ammessi:**

- a) i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola;
- b) interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati, prevalentemente ad uso agroforestale o quelli realizzati dal Comune di Arquà Petrarca e da Enti pubblici di settore o pertinenti ai fabbricati. E' comunque sempre ammessa la manutenzione delle strade esistenti.

### **2. Interventi edilizi ammessi:**

- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonchè, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità; per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.;
- b) l'ampliamento e la costruzione di annessi rustici nel rispetto del rapporto di copertu-

ra del 2% della superficie del fondo e comunque per una nuova superficie non superiore a 200 mq. I nuovi edifici dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato esistente e quando ciò non sia possibile, nell'ambito dell'aggregato abitativo. Limiti superiori ai 200 mq. e al rapporto di copertura del 2% della superficie del fondo, saranno consentiti previa motivata autorizzazione dell'Ispettorato Agrario Provinciale.

- c) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.
- d) le recinzioni, solo se realizzate in siepi o palizzate o pietra naturale locale lavorata a secco, e coerentemente inserite nella trama particellare. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni con elementi metallici;
- e) Cambio di destinazione d'uso per i fabbricati dismessi.  
Per gli edifici preesistenti non più utilizzati per l'agricoltura secondo le destinazioni d'uso stabilite dal presente P.R.G., sono ammesse ristrutturazioni con riusi residenziali, per servizi per la residenza e per il turismo o per attività artigianali complementari purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edificio. I fabbricati per i quali è ammesso il cambio, sono perimetrati nella tavola di P.R.G. e sono normati da apposita scheda nel repertorio normativo.

### **3. Edifici in fregio alle strade:**

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.R.G., sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc., nei limiti e con le modalità di cui all'art. 4, commi quarto e quinto, della L.R. 24/85;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
- e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
- f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della suddetta legge.

## Articolo 20 - ZONE DI PROMOZIONE AGRICOLA PA

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

### 1. Interventi ammessi:

- a) i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola;
- b) interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati, prevalentemente ad uso agroforestale o quelli realizzati dal Comune di Arquà Petrarca e da Enti pubblici di settore o pertinenti ai fabbricati, nonché per esigenze di miglioramento della viabilità a favore dei residenti sulla base di progetti redatti dal comune. E' comunque sempre ammessa la manutenzione delle strade esistenti.

### 2. Interventi edilizi ammessi:

- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità; per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.;
- b) l'ampliamento e la costruzione di annessi rustici nel rispetto del rapporto di copertura del 2% della superficie del fondo. I nuovi edifici dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato esistente e quando ciò non sia possibile, nell'ambito dell'aggregato abitativo. Limiti superiori e al rapporto di copertura del 2% della superficie del fondo, saranno consentiti previa motivata autorizzazione dell'Ispettorato Agrario Provinciale.
- c) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.
- d) le recinzioni, solo se realizzate in siepi o palizzate o pietra naturale locale lavorata a secco, e coerentemente inserite nella trama particellare. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni con elementi metallici;
- e) Cambio di destinazione d'uso per i fabbricati dismessi.  
Per gli edifici preesistenti non più utilizzati per l'agricoltura secondo le destinazioni d'uso stabilite dal presente P.R.G., sono ammesse ristrutturazioni con ri-usi residenziali, per servizi per la residenza e per il turismo o per attività artigianali complementari purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edificio. I fabbricati per i quali è ammesso il cambio, sono perimetrati nella tavola di P.R.G. e sono normati da apposita scheda nel repertorio normativo.



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

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo ;
- 2) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
  - a) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo e pascolo cespugliato
  - b) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo arborato, castagneto;
  - c) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto
  - d) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato
  - e) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a frutteto, vigneto, oliveto, etc.
  - f) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

Le superfici minime, di cui alle lettere a), b), c), d) ed e), possono essere ridotte nella misura massima di 1/3, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della Legge Regionale 31 Ottobre 1980, n. 88.

Si richiama quanto previsto dalla Legge Regionale 06/06/1983, n. 29.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, alla coltura pratica ed ai parametri stabiliti nel primo comma, un'edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.

Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture rispetto a quanto risulta dalla certificazione catastale, è presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. (almeno un anno prima).

Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente punto 2), sono inedificabili, salvo per quanto riguarda le opere previste al quinto comma.

### **3. Edifici in fregio alle strade:**

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.R.G., sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc., nei limiti e con le modalità di cui all'art. 4, commi quarto e quinto, della L.R. 24/85;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
- e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
- f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d' uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 24/85, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della suddetta legge.

**Articolo 21 - 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 della peculiare vocazione primaria.

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

**1. Interventi ammessi**

- a. Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 (normati al precedente articolo 20) e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
- b. Per le residenze stabilmente occupate da almeno 7 anni, e' ammesso l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente di mc. 800.
- c. Per gli usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 Gennaio 1975 n. 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, e' elevato a mc. 1200, assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al primo comma a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- d. E' comunque sempre ammesso un aumento, per una sola volta dall'adozione del presente P.R.G. di mc. 100 per ogni fabbricato esistente in zona E3, per l'adeguamento igienico-sanitario oltre a quanto consentito per la zona E3 stessa.
- e. Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente occupata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, e' consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di 600 mc., purchè:

- 1) il fondo sia, già alla data del 31 Dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione dal richiedente che lo conduce con la famiglia;
  - 2) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista dal precedente articolo, nei casi di cui alle lettere a), b), c), e d), ed almeno pari a quella minima nei casi di cui alle lettere f) e g);
  - 3) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di 1200 mc. e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo;
  - 4) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non localizzazione della nuova abitazione a società od Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.
- f. Sono sempre ammessi gli interventi di opere interne nei limiti e con le modalità di cui all'art. 76 della L.R. 61/85.
- g. L'ampliamento residenziale dovrà avvenire recuperando parte del fabbricato rurale qualora questo costituisca unico corpo con l'abitazione; nel caso ciò non sia possibile, per documentati motivi, l'ampliamento dovrà essere contiguo ed in prosecuzione del fabbricato esistente, adeguandovisi sotto il profilo tipologico. 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.
- i. E' consentita l'edificazione di una nuova casa di abitazione alle seguenti condizioni:

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo ;
- 2) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
  - a. di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo e pascolo cespugliato
  - b. di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo arborato, castagneto;
  - c. di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto
  - d. di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato
  - e. di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a frutteto, vigneto, oliveto, etc.
  - f. di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

Le superfici minime, di cui alle lettere a), b), c), d) ed e), possono essere ridotte nella misura massima di 1/3, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della Legge Regionale 31 Ottobre 1980, n. 88.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici

dei singoli terreni, quando questa somma consenta, alla coltura pratica ed ai parametri stabiliti nel primo comma, un'edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.

Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture rispetto a quanto risulta dalla certificazione catastale, è presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. (almeno un anno prima).

Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente punto 2), sono inedificabili, salvo per quanto riguarda le opere previste al quinto comma.

- j. La costruzione di annessi rustici (con esclusione delle stalle) sono ammessi in rapporto alla qualità delle singole colture, semprechè sia comprovata la necessità dell'intervento sulla scorta di una relazione tecnica, economica ed il fondo abbia le seguenti superfici minime, 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);
  - b) di 0,5 ha con un rapporto di copertura del 3% del fondo rustico per le colture intensive (orticola, frutteto, vivai).
- l. La costruzione di stalle è ammessa, semprechè il fondo abbia una superficie minima di 0,5 ha e con un rapporto di copertura del 2% del fondo rustico.  
Tali limiti, possono essere superati solo per le strutture anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali e comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione 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.
- m. Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, semprechè priva di strutture murarie fuori terra, può essere installata senza l'obbligo di concessione od autorizzazione edilizia, senza i limiti di superficie coperta.

## **2. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide:**

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404, ed in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) l'ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800, nei limiti e con le modalità di cui all'art. 4, commi 1, 3 e 4 della L.R. 24/85;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-

- sanitaria vigente;
- e) demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi nei casi previsti dalla legislazione vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte da cui ha origine il rispetto.

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

Dovranno essere previste: l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, 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 che, per documentati motivi non possono essere realizzati all'interno del corpo di fabbrica esistente, 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) Distanza minima dal ciglio strada: valgono le prescrizioni di cui al D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404

5) La forma dell'edificio deve essere prevista in aggregazione al volume esistente ed in allineamento lungo un'asse principale;

6) Le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato

7) Le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere di tipo semicilindrico in rame o lamiera preverniciata color testa di moro.

8) I materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, in pietra lavorata "a vista", di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosato chiaro, avorio chiaro) oppure con superfici di intonaco liscio a fino o a calce o a marmorino, colorato come sopra.

9) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza

10) 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.

Nell'edificazione, l'unita' edilizia dovrà essere, per quanto possibile, ricavata all'interno dei fabbricati esistenti, con l'obbligo di recuperare eventuali volumi disabitati o dismessi. Qualora i corpi di fabbrica disastriati, disabitati o dismessi, non siano utilizzabili sia per ubicazione, sia per l'impossibilita' di adeguarsi alla normativa igienico-sanitaria vigente, e semprechè non rivestano alcun valore storico-ambientale-architettonico-paesaggistico, si dovrà procedere alla loro demolizione, prima dell'inizio dei lavori.

Nell'impossibilita' di realizzare l'unita' edilizia all'interno dei volumi esistenti, si dovrà realizzare il nuovo volume in modo da costituire un unico aggregato abitativo con l'esistente, secondo i disposti dell'art. 2 - punto h) della L.R. 24/85.

Nell'ipotesi di nuova edificazione in assenza di preesistenze abitative, dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

Tipologia isolata

Altezza massima:  $H_{max} = ml. 7.00$

Numero massimo dei piani: due oltre al sottotetto; e' ammesso un piano parzialmente interrato

Distanza minima dai confini: ml. 5.00

Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica:  $D_f = ml. 10.00$

Distanza minima dal ciglio o strada: valgono le prescrizioni di cui al D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404

- 1) Le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura
- 2) La forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni agricole
- 3) Le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato.
- 4) Le sporgenze di gronda non devono superare i cm. 30
- 5) Le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame o lamiera zincata, verniciata in colore marrone
- 6) I materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, in pietra lavorata "a vista" di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosato chiaro, avorio) oppure con superficie di intonaco liscio a fino, a calce o a marmorino, colorato come sopra. Sono vietate in via assoluta i colori blu, marrone e tinte forti
- 7) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza
- 8) Sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o di altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno del tipo a libro o a ventola semplice
- 9) 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.
- 10) Le recinzioni possono essere ammesse solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e dovranno essere realizzate in:
  - palizzate in legno a semplici disegni
  - pietra a vista con copertina di pietra o laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato.

## Articolo 22 - ZONE E4 SPECIALI - AREE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PREESISTENZE INSEDIATIVE, UTILIZZABILI PER L'ORGANIZZAZIONE DI AGGREGATI RURALI

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, per ogni edificio stabilmente abitato alla data di adozione del presente progetto di P.R.G.

Nelle zone E4 gli edifici esistenti non estendono il vincolo di edificabilità su altro terreno, compreso nelle zone agricole E1/E2/E3.

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

### 1. 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. È ammessa la copertura di scale esterne anche in deroga ai limiti di volumetria precedenti:

- per gli edifici contrassegnati da grado di protezione, individuati negli elaborati di progetto in scala 1:1000, è assegnato il sedime ove è possibile 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,
- per gli edifici produttivi esistenti 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.
- per gli annessi rustici esistenti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione è consentito l'ampliamento nel rispetto del rapporto di copertura del 2% della superficie del fondo e comunque per una nuova superficie non superiore a 100 mq. nel caso di impossibilità di nuova edificazione in zona E1, E2 o E3 e sempreché sia comprovata la necessità dell'intervento sulla scorta di una relazione tecnica ed economica

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) Distanze: secondo il disposto dell'art. 47

#### B) Nuova edificazione

1) Nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dai lotti inedificati di tipo A o B individuati nella tavola in scala 1:2000, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà

2) Lotto inedificato tipo A: volumetria massima edificabile mc. 600  
Lotto inedificato tipo B: volumetria massima edificabile mc. 900

3) Altezza massima: mt. 6.50

4) Numero 2 piani oltre il sottotetto; e' sempre ammesso un piano completamente interrato e seminterrato

5) Distanze: secondo il disposto dell'art. 47.

6) 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)

7) Le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame od in lamiera zincata, verniciata in color testa di moro

8) I materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, in pietra lavorata "a vista", 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico può in casi di particolare interesse paesaggistico, ambientale o storico, richiedere campionature dei colori

Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, nero e simili.

9) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza.

10) 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

11) 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

12) Le recinzioni possono essere tollerate solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale.



## Articolo 23 - **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.

### 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.

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 o pavimentate con grigliato erboso. E' consentita la collocazione di piante ad alto fusto purché queste non invadano lo spazio riservato ai posti auto.

#### Articolo 24 - **ZONE A VERDE PRIVATO**

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

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

Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 (normati al precedente articolo 20) e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

## Articolo 25 - **BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DI CUI ALL'ART. 10 L.R. 24/85**

Tali beni riguardano fabbricati, colmi e colmelli ed in genere tutti gli elementi aventi particolari pregi architettonici ed artistici o, comunque, costituenti 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.

### 1. Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G. per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, pubblici esercizi, alberghi, negozi, attività culturali e sociali, artigianato di servizio e artistico, purché compatibili con i valori da tutelare. Sono escluse le discoteche e le sale giochi. In caso di modifica alla destinazione d'uso da "Annesso rustico" a una di quelle di cui sopra, nell'area agricola di pertinenza dell'azienda in cui insiste il fabbricato non è ammissibile la nuova edificazione di annessi rustici. In tal senso all'atto del rilascio della C.E. relativa al cambio di destinazione d'uso, andrà registrato e trascritto un vincolo di inedificabilità su di un'area di superficie tale da consentire, con un rapporto del 2%, la realizzazione di un annesso della stessa superficie di quello per il quale si chiede il cambio di destinazione d'uso. Nel caso la superficie dell'area in proprietà non consenta la realizzazione di un fabbricato di superficie pari all'esistente, andrà vincolata tutta l'area di proprietà.

### 2. Disciplina degli interventi - gradi di tutela degli edifici

Gli edifici sono individuati e classificati nelle planimetrie del P.R.G. in base al loro valore culturale al quale corrispondono i gradi di tutela 1,2,3 con le relative modalità di intervento.

La definizione degli interventi ammissibili fa riferimento all'art. 38 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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

1) 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. 38 - grado 2 delle presenti N.T.A. (restauro conservativo)

2) 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. 38 - grado 3 delle presenti N.T.A. (ristrutturazione parziale tipo A)

3) 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. 38 - grado 4 delle presenti N.T.A. (ristrutturazione parziale di tipo B).

## Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può prescrivere, in sede di concessione edilizia, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di interesse storico, artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

La facoltà di trattare il terreno naturale con pavimentazioni impermeabili e' limitata alla necessità accertata per gli accessi viari ed i parcheggi; il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di ordine ambientale.

## Articolo 26 - **NUCLEI E CONTRADE DI INTERESSE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO - ART. 10 DELLA L.R. 24/85**

I nuclei e le contrade di Arqua' Petrarca, costituiscono bene ambientale ed architettonico e sono parte integrante del patrimonio edilizio, dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli ammessi e rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso.

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

Gli interventi consentiti con intervento diretto sono:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su quest'ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e che siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne
- volte
- archi.

L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo, l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti

c) il ripristino tipologico e rinnovo delle particelle edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

Tale ripristino tipologico e rinnovo si attua mediante:

- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, quali androni, blocchi scale, portici
- interventi atti a ripristinare la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte, quali corti, cortili, etc.
- interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici del tipo edilizio preventivamente definito, quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura.

Gli interventi consentiti con il Piano Particolareggiato di recupero sono i seguenti (secondo la definizione di cui al successivo art. 38.

- 1) ristrutturazione edilizia globale
- 2) cambio di destinazione d'uso di tutti i volumi secondo le destinazioni previste ai punti A del precedente art. 7
- 3) le demolizioni e l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva delle particelle edilizie nel loro insieme
- 4) nei casi di esigenze igienico-sanitarie o di motivate esigenze socio-economiche e' consentito l'aumento di mc. 50 per unità abitativa, da concedersi una sola volta.

#### **Articolo 27 - RIUTILIZZO EDIFICI DISMESSI, SITI NELLE ZONE AGRICOLE, NON PIU' UTILIZZABILI AI FINI DELLA RESIDENZA AGRICOLA ED ANNESSI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO**

Gli edifici agricoli dismessi, e siti nelle zone agricole E<sub>3</sub> e E<sub>4</sub> nonché nelle zone RNI, RNO, PR, PA, individuati nella tavola n. 13.1 in scala 1:5000, possono ottenere il cambio di destinazione d'uso all'interno dei seguenti parametri:

- Destinazioni d'uso: quelle definite nell'allegato A; in appendice alle presenti N.T.A. si distinguono le seguenti destinazioni in funzione delle sigle espresse nell'allegato:

R = residenza entro il limite di due unità';

C = negozi, studi professionali, attività commerciali, entro il numero massimo di due unità' con superficie utile calpestabile di mq. 300 globali;

D = magazzini/depositi, laboratori, artigianato non inquinanti e che non producano odori e rumori molesti nel limite di 250 mq.

A = alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar.

In caso di modifica alla destinazione d'uso da "Annesso rustico" ad una di quelle di cui sopra, nell'area agricola di pertinenza dell'azienda in cui insiste il fabbricato non è ammissibile la nuova edificazione di annessi rustici. In tal senso, all'atto del rilascio della C.E. relativa al cambio di destinazione d'uso, andrà registrato e trascritto un vincolo di inedificabilità su di un'area di superficie tale da consentire, con un rapporto del 2%, la realizzazione di un annesso della stessa superficie di quello per il quale si chiede il cambio di destinazione d'uso. Nel caso la superficie dell'area in proprietà non consenta la realizzazione di un fabbricato di superficie pari all'esistente, andrà vincolata tutta l'area di proprietà

- volumetria max : non superiore a quella indicata nel repertorio - allegato

A

- intervento ammessi : quelli previsti dal repertorio - allegato A

Nel caso sia consentita la demolizione e ricostruzione il nuovo volume dovrà essere realizzato in modo da costituire un unico aggregato abitativo con l'esistente, se possibile, secondo i disposti dell'art. 2 - punto h) della L.R. 24/85.

## Articolo 28 - **EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED AREE DI PERTINENZA**

Tali edifici di specifico interesse storico sono quelli definiti dal P.A. del parco e si possono così distinguere:

- ville e relativi arredi.

Le modalità di intervento, previste per tutti i beni di cui al presente articolo e sulle relative aree di pertinenza individuate in tavola di piano - ancorché non vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 -, sono la manutenzione, il restauro, il restauro ed il risanamento conservativo, statico ed architettonico, filologicamente guidato ed eseguito con metodi tradizionali.

Le destinazioni d'uso ammesse per le emergenze architettoniche sono quelle originali o storicamente consolidate, ovvero quelle compatibili con la conservazione e coerenti con l'impianto dell'organismo architettonico e delle pertinenze.

Sono consentiti usi residenziali, culturali, turistici ed esercizi pubblici (bar), nei limiti di 100 mq., a servizio delle attività eventualmente insediabili.

In particolare i singoli progetti di intervento sui beni citati devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) non sono ammessi interventi che diminuiscano l'accessibilità, la fruibilità e la panoramicità attuale dei beni, comprensivi delle pertinenze e delle aree libere;

b) la delimitazione delle aree di pertinenza individuate in tavole di piano può subire in sede di progetto documentate modificazioni, purché non risulti alterato il valore di unitarietà con il bene di riferimento. A tal fine la documentazione allegata al progetto deve comprovare il fondamento storico, morfologico e funzionale della nuova delimitazione. Per le ville, le modificazioni alla delimitazione delle aree di pertinenza non sono ammesse, se non secondo le indicazioni del Progetto Ville;

c) il progetto di restauro deve prevedere, contestualmente agli interventi conservativi, la demolizione delle superfetazioni e delle aggiunte degradanti l'eventuale riuso delle aggiunte coerenti e gli interventi necessari per l'adeguamento ai requisiti di qualità igienica, funzionale, di sicurezza e di agibilità. Questi ultimi interventi devono attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie interne ed esterne, degli spazi rappresentativi e di connessione e delle aree di pertinenza e possono essere attuati con l'impiego di tecniche e materiali moderni, nel qual caso devono essere riconoscibili quali integrazioni funzionali dell'organismo originale, senza comprometterne l'apprezzabilità;

d) i ruderi delle emergenze architettoniche individuati sono da conservare e consolidare, senza alterazioni o aggiunte di completamento, mentre sulle loro aree di pertinenza sono ammessi anche interventi di sistemazione per favorirne la conservazione, la fruibilità e l'apprezzabilità'.

## Articolo 29 - **INTORNI DELLE EMERGENZE ARCHITETTONICHE**

Negli intorni delle emergenze architettoniche, riconosciuti nella tavola di P.R.G., e' escluso ogni intervento che possa pregiudicare la leggibilità e riconoscibilità delle aree comprese. In particolare ciò comporta la conservazione dei grandi connotati naturali, delle masse arboree e degli spazi aperti, e l'esclusione di interventi edilizi e infrastrutturali di nuova costruzione od ampliamento di strutture esistenti, che modifichino significativamente l'aspetto visibile dei luoghi o il loro rapporto con le emergenze interessate

Sono comunque consentiti:

- a) la trasformazione di incolti in aree coltivate,
- b) movimenti di terreno e modificazioni dei reticoli idrici superficiali se finalizzati al mantenimento delle attività agro-pastorali in atto (purché compatibili con gli ecosistemi protetti) e al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, alla difesa idrogeologica
- c) ristrutturazioni degli edifici esistenti.
- d) nuove costruzioni e/o ampliamenti nel rispetto delle prescrizioni del 1° comma.

## Articolo 30 - **PAESAGGI AGRARI**

Nei paesaggi agrari di specifico interesse, in quanto tali individuati nella tavola di P.R.G., gli interventi trasformativi edilizi, infrastrutturali ed agroforestali devono essere orientati al mantenimento ed alla valorizzazione delle varietà, della ricchezza e della riconoscibilità dei caratteri permanenti e delle regole morfogenetiche che sono alla base della loro specificità. Ciò comporta di norma l'esclusione di nuove edificazioni staccate dalle preesistenze, nuove recinzioni o infrastrutture, ivi comprese le rettificazioni stradali, gli elettrodotti, nonché le trasformazioni radicali della trama di fondo dell'assetto agrario.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione volti alla riqualificazione dei fabbricati esistenti con ampliamento non superiore al 20% della cubatura esistente, con un massimo di 200 mc

Ove non vi siano preesistenze e' consentita la realizzazione dei fabbricati rurali nel rispetto della sottozona prevista dalla tavola 13.1 (generalmente zone agroforestali o zone E3).

## Articolo 31 - **FASCIE ALBERATE DI MITIGAZIONE E PROTEZIONE**

Le fasce alberate di mitigazione e protezione che caratterizzano significativamente come elementi lineari, arborei il paesaggio agrario, sono oggetto di conservazione e/o integrazione.

Sono ammessi interventi agro-forestali protesi al mantenimento ed all'integrazione, tramite piantumazione, ove necessario, con essenze vegetali tipiche dei luoghi. Sono esclusi quelle operazioni agricole e infrastrutturali protese alla riduzione delle profondità dell'area alberata esistente o da consolidare.

## Articolo 32 - **ACQUE SUPERFICIALI E SORGIVE - SORGENTI-CALTI**

1. I calti ed i corsi d'acqua, ivi compresi i canali, all'esterno delle zone edificate, sono soggetti alle seguenti prescrizioni, da applicarsi nei tratti segnalati in tavola di piano, per fasce di 50 metri di profondità su ambo i lati:

a) non sono consentite nuove costruzioni o interventi infrastrutturali, esclusi quelli esplicitamente previste nelle tavole di P.R.G.;

b) non sono ammesse opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei e dei corsi d'acqua, né interventi di canalizzazione, derivazione di acque, ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti, se non strettamente finalizzati ad opere per la difesa e la valorizzazione del patrimonio agroforestale, per utilizzi agricoli o idropotabili approvati dall'Ente Parco o per altri interventi di interesse del Parco e sulla base di studi tecnici che ne dimostrino la necessità e l'insostituibilità;

c) gli interventi di sistemazione idraulica e idrogeologica, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono applicare tecniche e metodi dell'ingegneria naturalistica, o che, comunque, garantiscano la continuità dell'ecosistema e la ricostruzione del manto vegetale.

2. Le acque sorgive termali ed il loro utilizzo sono tutelati con riferimento alle norme di cui al D.P.R. 24 Maggio 1988 n. 236 e con l'applicazione delle norme contenute nel PURT

3. Per le sorgenti localizzate nelle tavole di piano, valgono le seguenti prescrizioni:

a) nel raggio di m. 10 intorno alle sorgenti ed ai pozzi, sono vietati interventi ed attività che non siano esclusivamente riferiti alle opere di presa autorizzate ed alle sistemazioni naturalistiche dei luoghi;

b) nel raggio di m. 200 dalle opere di presa, valgono le limitazioni di cui all'art. 6 del D.P.R. citato;

4. L'Ente Parco si pronuncia sull'ammissibilità delle captazioni, ai sensi dell'art. 25 della Legge 5 Gennaio 1994 n. 36 e promuovere la rilocalizzazione delle opere di presa per utilizzi idropotabili o agricoli, insistenti su sorgenti storiche o importanti per l'assetto idrico di aree di interesse naturalistico, in altri pozzi non influenti sull'assetto idrogeologico delle sorgenti stesse.

## Articolo 33 - **VIABILITA'**

Al fine di assicurare la funzionalità e la mobilità territoriale e nello stesso tempo contenere e ridurre gli impatti sul paesaggio e sull'ambiente, le modalità di uso e di intervento sulle strade sono disciplinate nei commi seguenti con riferimento alle loro caratteristiche fisiche e in funzione del loro uso.

In generale valgono le seguenti prescrizioni:

1) ogni intervento stradale deve essere progettato ed eseguito in modo da aderire alla morfologia dei siti e da favorire la migliore integrazione dell'opera nell'ambiente, prevedendo il mantenimento o la creazione delle alberate (con particolare riferimento a quelle indicate nelle tavole di piano), la ricomposizione del reticolato idrografico superficiale, dei canali e degli scoli esistenti, la raccolta e lo smaltimento senza danni delle acque piovane, l'inerbimento delle scarpate e la messa a dimora di alberature e filari ed evi-



tando, per quanto possibile, rettificazioni, sbancamenti e la formazione di opere di sostegno;

2) per le strade principali sono ammessi interventi di manutenzione e miglioramento della rete esistente senza rettifiche del tracciato e con eventuali ampliamenti della sezione stradale trasversale utile fino ad un massimo di 7 metri, ai quali possono essere aggiunti tratti in sede separata per i pedoni o per i ciclisti, fatti salvi i tratti da non allargare specificatamente indicati nella tavola di piano

3) per le restanti strade, sono ammessi interventi di manutenzione e miglioramento della rete esistente con circoscritti interventi di ampliamento della sezione utile fino ad un massimo di 5 metri, escludendo i tratti di servizio esclusivo alle zone agricole, per i quali gli ampliamenti eventualmente necessari non potranno superare i 3,5 metri di sezione utile

4) le strade di progetto sono indicative e la loro definizione e' rinviata ad un progetto esecutivo

5) il percorso escursionistico, da precisare nell'ambito del progetto percorsi richiede, oltre agli interventi di sistemazione per i tratti su sentieri o strade bianche esistenti, la formazione di sedi pedonali nei tratti di strada asfaltata, di piazzole per la sosta e delle altre attrezzature specificatamente indicate dalle tavole di piano o da individuarsi col progetto percorsi.

#### **Articolo 34 - SPAZI PER PARCHEGGI PUBBLICI, PRIVATI E AUTORIMESSE INTERRATE**

Gli spazi per parcheggi comprendono le aree per la sosta, la manovra e l'accesso dei veicoli.

Nel caso sia dimostrata l'impossibilita' di realizzare i parcheggi nell'ambito dell'edificio e/o delle aree scoperte del lotto, i parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne, funzionalmente collegate al lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trascriversi a cura del proprietario. Sono sempre ammesse la autorimesse interrata che nel territorio del Comune di Arqua' non costituiscono volume. Le autorimesse interrata possono essere anche realizzate sia nel limite del confine di proprietà, che su quello di zona omogenea.

#### **Articolo 35 - IMPIANTI TECNOLOGICI - SITI PER IMPIANTI RADIOTELEVISIVI DA DISMETTERE**

Per gli impianti ed infrastrutture esistenti incompatibili da dismettere, ogni intervento eccedente la manutenzione, e' subordinato a studio di impatto ambientale, che dovra' in particolare documentare l'assenza di apprezzabili interferenze con le aree e le risorse di interesse paesistico o ambientale evidenziate dal P.R.G. Per tali impianti l'Ente Parco promuoverà iniziative per la loro ricollocazione in tempi, modalità e garanzia da definirsi anche in via convenzionale con i soggetti pubblici e privati interessati.

## Articolo 36 - **SITI DI CAVE DISMESSE**

Sono individuati dal P.R.G. tre siti di cave dismesse:

- 1) ex cava di calcare posta a Sud del centro abitato - Nel piazzale di cava e' previsto un insediamento produttivo. Vanno applicate le norme significative della zona D1
- 2) ex cava di calcare posta a Sud-Est del centro abitato (Cava Costa) - La nuova destinazione prevede una zona per "aree attrezzate a parco, gioco e sport"
- 3) ex cava di calcare posta a Sud del centro abitato - (Laghetto delle rose). La nuova destinazione prevede una zona per "aree attrezzate a parco, gioco e sport"

In tale zona sono consentite, in diretta attuazione, le attrezzature previste all'art. 23/c delle previste N.T.A. Sono inoltre consentiti, previa approvazione di strumento urbanistico attuativo, insediamenti di carattere turistico, quali campeggi, pic-nic, attrezzature per il tempo libero, strutture ricettive e di ristorazione. Gli indici stereometrici sono quelli di cui al citato art. 23/c.

## Articolo 37 - **ZONE UMIDE, ACQUE SUPERFICIALI E SORGIVE**

La cartografia di P.R.G. individua elementi di interesse naturalistico che sono soggetti alle seguenti prescrizioni da applicarsi nelle parti indicate nelle tavole di piano per fasce di 50 m. di profondità su ambo i lati

a) non sono consentite nuove costruzioni o interventi infrastrutturali, esclusi quelli esplicitamente previsti nelle tavole di Piano Ambientale del Parco

b) non sono ammesse opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei e dei corsi d'acqua, ne' interventi di canalizzazione, derivazione di acque, ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti, se non strettamente finalizzati ad opere per la difesa e la valorizzazione del patrimonio agro-forestale, per utilizzi agricoli o idropotabili approvati dall'Ente Parco o per altri interventi di interesse del Parco previsti nel PA, e sulla base di studi tecnici che ne dimostrino la necessita' e l'insostituibilità';

c) gli interventi di sistemazione idraulica e idrogeologica, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono applicare tecniche e metodi dell'ingegneria naturalistica, o che, comunque, garantiscano la continuità dell'ecosistema e la ricostituzione del manto vegetale.

## TITOLO IV - CARATTERI TIPOLOGICI

### Articolo 38 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Definizioni:

a) zone di degrado: individuate nelle tavole di Piano Regolatore ai sensi dell'art. 27 della L.S. 457 e dell'art. 18 della L.R. 61/85;

b) unita' 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'unita' edilizia costituente il lotto storico;

d) limite massimo di ampliamento: limite entro cui e' possibile sviluppare l'eventuale ampliamento per unita' edilizia, qualora consentito dalle norme di zona.

Gli interventi sulle unita' 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 forometrico 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 oltreche' alle diverse necessita' 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 possano 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; e' ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, anche precarie, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessita' di creazione di elementi igienici, di servizio, di qualita' 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 gia' approvati.

Tali atti dovranno essere revocati.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria e' pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui e' prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree 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 39 - **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 mediante approfondita analisi urbanistica e storica, dovranno essere codificate da strumento attuativo avente valore di planovolumetrico 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 sito 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) **bifamiliari**: 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 minimo di ml. 2, tra parti con 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 planovolumetrico, 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 40 - ZONA DI RISPETTO STRADALE**

Le zone di rispetto stradale sono definite dal D.M. 01/04/1968, n. 1404 ed indicate in grafia di P.R.G.

In tali zone e' vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovra' mantenere lo stesso allineamento fronte strada; e' 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 in queste sedi, ogni intervento diverso da quello previsto dal P.R.G.

### **Articolo 41 - ZONA DI RISPETTO IDRAULICO**

L'ampiezza della fascia di rispetto delle acque pubbliche e' 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 42 - 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, e' indicata graficamente nelle tavole di P.R.G.

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

Sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Articolo 43 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE NEL SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE**

Le strutture realizzabili nel soprassuolo e nel sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, etc.) devono rispondere ai requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza

della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planovolumetriche ed architettoniche dell'intervento, vengono approvate dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto preliminare.

## TITOLO VI - CARATTERE DEGLI INTERVENTI

### Articolo 44 - 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 o 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 45 - 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 tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

#### PORTICO

E' la parte di edificio a livello del piano terra, aperto 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 46 - **PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI COSTRUZIONI A CONFINE O 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 non vanno considerati come confini di proprietà, ed e' quindi consentito costruire fino a limite delle zone omogenee, fatte salve le distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini di proprietà

E' ammessa la compensazione di tipologie e volumi per lotti ricadenti in zone a diversa destinazione e per le aree adibite a pubblici servizi.

### 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, prospettive sezioni estesi ai fabbricati contermini. Riporti di terra, non sono comunque ammessi nelle zone E.

## Articolo 47 - **LIMITI DI DISTANZA**

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

### a) **Distanza tra gli edifici**

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10,00.

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di max 2 lotti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

In ogni caso e' prescritta una distanza minima di m. 5,00 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

### b) **Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio**

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a mt. 10,00.

**c) Distanza dai confini di proprietà e delle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici**

La distanza non deve essere inferiore a mt. 5,00. Sono consentite distanze inferiori a condizione che sia costituito un vincolo tra i confinanti registrato e trascritto.

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

**d) Distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G.**

Salvo quanto disposto dal presente articolo per i distacchi tra gli edifici con strade veicolari interposte, di cui al punto a), la distanza non deve essere inferiore a m. 5,00.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione, precostituito a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

**e) Distanze dal confine stradale ai sensi del nuovo codice della strada**

Valgono le norme del D.I. 1404/68, fatte salve le norme piu' restrittive del codice della strada.

**f) Distanza dagli scoli d'acqua demaniali**

I nuovi fabbricati e le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di 10,00 m.; dette costruzioni devono ottenere anche la concessione idraulica da parte della autorità competente.

## **TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E NORME FINALI**

### **Articolo 48 - 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.

### **Articolo 49 - 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 le concessione decadono per la parte non realizzata; rimangono fatte salve le disposizioni legislative relative ai PEEP, in quanto regolamentate da legislazione specifica.

### **Articolo 50 - 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 51 - POTERI DI DEROGA**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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 52 - NORME ABROGATE**

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

### **Articolo 53 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE**

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

## INDICE

### TITOLO I – COORDINAMENTO URBANISTICO

- Articolo 1 - Contenuto , limiti e validita' delle Nome Tecniche del Piano Regolatore Generale
- Articolo 2 - Richiamo a disposizioni legislative e regolamentari e piano ambientale
- Articolo 3 - Elaborati di Piano Regolatore Generale

### TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- Articolo 4 - Gli strumenti di attuazione del P.R.G.
- Articolo 5 – Modi di intervento

### TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- Articolo 6 - Suddivisione del territorio
- Articolo 7 - Destinazione d'uso e relativi standards urbanistici
- Articolo 8 - Zone a centro storico - Parti del territorio di cui alla L.R. 80/80
- Articolo 9 - Zone B - Parti del territorio totalmente edificate
- Articolo 10 - Zone C.1.1 - Parti del territorio destinazione a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate
- Articolo 11 - Zone C.1.2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate (edificazione rada)
- Articolo 12 - Zone C.2
- Articolo 13 - Zone D.1 – Parti del territorio destinate ad industria ed artigianato
- Articolo 14 - Zone D.2 – Strutture ricettive
- Articolo 15 - Attività agrituristica
- Articolo 16 - Definizione delle zone del territorio comunale soggetto alla disciplina del piano ambientale del parco regionale dei Colli Euganei
- Articolo 17 – Zone E1 di riserva naturale integrale RNI
- Articolo 18 – Zone E1 di riserva naturale orientata RNO
- Articolo 19 – Zone E1 di protezione agro-forestale PR
- Articolo 20 – Zone E2 di promozione agricola PA
- Articolo 21 - Zone E.3 - Area caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopi residenziali
- Articolo 22 Zone E.4 speciali – Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di aggregati rurali
- Articolo 23 – Zone F – Parti del territorio destinate ad attrezzature di impianti di interesse generale
- Articolo 24 – Zone a verde privato
- Articolo 25 – Beni ambientali ed architettonici di cui all'art. 10 L.R. 24/85
- Articolo 26 – Nuclei e contrade di interesse ambientale ed architettonico - art. 10 L.R. 24/85 della residenza agricola ed annessi per la conduzione del fondo
- Articolo 27 - Riutilizzo edifici dismessi, siti nelle zone agricole, non più utilizzabili ai fini della residenza agricola ed annessi per la conduzione del fondo
- Articolo 28 – Emergenze architettoniche ed aree di pertinenza
- Articolo 29 – Intorni delle emergenze architettoniche
- Articolo 30 – Paesaggi agrari

- Articolo 31 – Fasce alberate di mitigazione e protezione
- Articolo 32 – Acque superficiali e sorgive – Sorgenti – Calti
- Articolo 33 – Viabilità
- Articolo 34 – Spazi per parcheggi pubblici, privati ed autorimesse interrato
- Articolo 35 – Impianti tecnologici – siti per impianti radio televisivi da dismettere
- Articolo 36 – Siti di cave dismesse
- Articolo 37 – Zone umide, acque superficiali e sorgive

#### TITOLO IV – CARATTERI TIPOLOGICI

- Articolo 38 – Interventi sull'esistente
- Articolo 39 – Caratteri tipologici

#### TITOLO V – NORME PER LE ZONE VINCOLATE

- Articolo 40 – Zona di rispetto stradale
- Articolo 41 – Zona di rispetto idraulico
- Articolo 42 – Zona di rispetto cimiteriale
- Articolo 43 – Disciplina delle strutture nel soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale

#### TITOLO VI – CARATTERE DEGLI INTERVENTI

- Articolo 44 – Carattere degli interventi

#### TITOLO VII – DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Articolo 45 – Definizione degli elementi architettonici
- Articolo 46 – Prescrizioni urbanistiche particolari, costruzioni a confine o in aderenza
- Articolo 47 – Limiti di distanza

#### TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE E NORME FINALI

- Articolo 48 – Misure di salvaguardia
- Articolo 49 – Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti norme tecniche
- Articolo 50 – Entrata in vigore delle presenti norme tecniche
- Articolo 51 – Poteri di deroga
- Articolo 52 – Norme abrogate
- Articolo 53 – Nuove disposizioni legislative

## **NORME INTEGRATIVE**

### **Articolo 1 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE**

#### **A) SOTTOZONE AGRICOLE**

Si richiamano le disposizioni generali relative al P.R.G. - Zona E ed alla normativa regionale vigente in materia (L.R. n. 24 del 5.03.85, ), nonché i nuovi parametri riassunti nelle tabelle che seguono relative alle singole sottozone in cui viene suddivisa la zona rurale:

**E1** di salvaguardia ambientale - aree che, mantengono considerevoli aspetti della composizione originaria del paesaggio per le quali gli obiettivi consistono nella conservazione integrale dell'assetto naturalistico e delle sue dinamiche evolutive con l'eliminazione o la massima riduzione possibile di ogni interferenza antropica in grado di minacciarle.

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

#### **B) NORME GENERALI**

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente normativa, estendono sul terreno del proprietario un vincolo di "non edificazione" ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85, fatte salve le facoltà previste dall'art. 5 della medesima legge regionale. All'atto della concessione edilizia per le nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamento o demolizione e ricostruzione viene istituito il vincolo di non edificazione nel fondo di pertinenza a cura e spese del concessionario.

Gli interventi consentiti devono di norma essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e in particolare con i caratteri tipologici e formali degli edifici di interesse storico e architettonico-ambientale, degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

- 1) Le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse le tegole di laterizio di colore rosso mattone; le sporgenze di gronda non devono superare i cm. 50. La pendenza delle falde non deve essere superiore al 35%
- 2) Le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame o lamiera preverniciata colore testa di moro o simile
- 3) 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, bianco, giallo) oppure con superfici di intonaco liscio a calce a fresco o a marmorino, colorato come sopra;  
Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero e simili.

- 4) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza;
- 5) Sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri di legno del tipo a libro o a ventola semplice;
- 6) Non sono ammessi poggiali, ed altre forme di pensiline a sbalzo mentre sono consentite eventuali terrazze in nicchia (logge);
- 7) E' vietata la costruzione di scale esterne, escluse quelle con altezza inferiore a m 1.00;
- 8) E' proibita la formazione di terrapieni a ridosso delle abitazioni.
- 9) Le recinzioni con altezza massima di ml. 1.50 possono essere ammesse solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e dovranno essere realizzate in:
  - rete plastificata con siepe accostata
  - mattoni a vista con copertina di pietra o laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato con altezza massima di ml. 1.00;
  - in ferro o in legno con semplici elementi verticali
- 10) Nel caso di ampliamenti che non comportano anche la ristrutturazione globale dell'edificio originario, e' consentita la realizzazione dell'intervento con adeguamento per forma, materiali, forometria dell'edificio originario non oggetto di ristrutturazione, nel rispetto dei punti sopraindicati.

La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, deve essere sempre finalizzata alla dotazione di attività connesse alla produzione agricola.

Eventuali nuove strade interpoderali devono preferibilmente utilizzare tracciati di capezagne esistenti.

La creazione di nuovi accessi nella viabilità pubblica è consentita solo in caso di riscontrate necessità al fine della razionale organizzazione del fondo.

Vanno salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo ed i canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità dell'attività agricola.

Le aziende agricole aventi il fondo rustico inserito in più' sottozone, ai fini della presente normativa, vengono considerate come facenti parte della sottozona che interessa la percentuale di superficie maggiore

In tutte le sottozone, E2, E2 di salvaguardia ambientale, E3 ed E4, negli interventi di ristrutturazione, restauro, ampliamento e demolizione e ricostruzione in loco, sono possibili per tutti i fabbricati modifiche al numero delle unità immobiliari.

## **C) 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 dell'intero corpo di fabbrica, oggetto di trasformazione.

Dovranno essere previste: l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, la demolizione di eventuali poggiali, 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 e normati nelle schede B allegate al repertorio normativo.

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: **Dc** = ml. 5.00 od a confine, con consenso dei terzi confinanti con atto registrato e trascritto, in allineamento predominante alle preesistenze da valutarsi in sede di Commissione Edilizia dal responsabile U.T.C. su parere conforme della C.E.C.
- 3) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: **Df** = ml. 10.00 oppure ml. 5.00 tra pareti entrambe non finestrate;
- 4) La forma dell'edificio deve essere prevista in aggregazione del volume esistente ed in allineamento lungo un asse principale, posto conformemente a quello degli eventuali edifici storici della zona ove si realizza l'intervento;
- 5) Non è consentita la costruzione di ambienti interrati o seminterrati.

## **b) NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI**

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

- 1) Tipologia isolata
- 2) Altezza massima: **H max** = ml. 7.00
- 3) Numero massimo dei piani: **Np** = 2 oltre al sottotetto; non sono ammessi piani interrati
- 4) Distanza minima dai confini: **Dc** = ml. 5.00
- 5) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: **Df** = ml. 10.00
- 6) Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.
- 7) Le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura

- 8) La forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole

### **c) ANNESSI RUSTICI**

La tipologia degli annessi rustici in genere, ricovero attrezzi agricoli, magazzini, stalle, allevamenti non a carattere industriale, ecc. dovrà essere: con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura con materiale tradizionale, oppure anche costruito con tecniche recenti purché adatte allo spazio ad edificazione rurale.

- 1) Altezza massima: **H max** = ml. 5.00 salvo esigenze particolari e documentate
- 2) Numero massimo dei piani: **Np** = 1
- 3) Distanza minima dai confini: **Dc** = ml. 5.00
- 4) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: **Df** = ml. 10.00
- 5) Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.
- 6) Le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura
- 7) La forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole; non sono consentiti fabbricati rurali a più piani.
- 8) Le finestre devono avere il davanzale ad altezza non inferiore a ml. 1.50 dal pavimento.
- 9) Gli annessi rustici dovranno avere una netta individualità edilizia; se la costruzione fosse in aderenza, questa dovrà essere divisa dalla parte abitativa.

### **ARTICOLO 2 - SOTTOZONA E1 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Per i fabbricati esistenti su queste superfici, caratterizzate da sistemazioni di pregio ambientale e da formazioni di importanza paesaggistica ed ecologica, vengono ammessi solo i seguenti interventi:

- ampliamenti ai sensi artt. 4 e 5 L.R. 24/85;
- per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 quanto previsto dal successivo art. 20;
- restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ampliamenti per adeguamenti igienico sanitari, per dotazione di servizi igienici e per la copertura di scale esterne esistenti alla data dell'adozione del P.R.G. e legittimate;
- la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità

- le serre così come descritte nei commi 8 e 10 dell' art. 6 della L.R. 24/85;
- annessi rustici nei limiti del 3% del fondo rustico se misura fino a 5 Ha, del 2% se il fondo è maggiore.

Non sono ammessi:

- la costruzione di nuovi edifici di tipo abitativo
- gli allevamenti zootecnici intensivi
- gli impianti di acquacoltura
- le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra.

Andranno per quanto possibile salvaguardate e preservate le attuali destinazioni forestali e la sistemazione idraulico agraria dei terreni.

Per gli interventi previsti, valgono le seguenti norme:

1) **AMPLIAMENTI PER ADEGUAMENTI IGIENICO-SANITARI PER DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI E PER LA COPERTURA DI SCALE ESTERNE**

Detto tipo di ampliamento, ammissibile anche nelle fasce di rispetto, non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni, eventualmente la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio, prevedere l'eventuale formazione di servizi igienici, se mancanti, e la chiusura di scale esterne. I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Sono in ogni caso sempre permessi ampliamenti, compreso il volume esistente, sino a 400 mc con la possibilità di aumentare detto limite assegnando 100 mc per abitante oltre i 4.

Nel caso di interventi su edifici ubicati su fasce di rispetto l'ampliamento non deve sopravanzare l'edificio esistente sul fronte strada.

Le scale esterne esistenti possono essere sempre coperte anche se ubicate nelle fasce di rispetto tra il fabbricato e la strada.

2) **DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI IN LOCO DI EDIFICI UBICATI AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO**

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità il fabbricato dovrà essere riedificato nello stesso sedime anche se in deroga ai parametri metrici del presente Regolamento e di Legge

Eventuali parziali scostamenti devono essere giustificati dagli ampliamenti ammessi o da documentate esigenze costruttive.

Il nuovo fabbricato dovrà mantenere la cubatura iniziale con possibilità di ampliarla secondo quanto previsto dal precedente punto 1.

3) **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI UBICATI NELLE FASCE DI RISPETTO**

Per detti interventi nel caso di ricostruzione in loco così come previsto dall'art. 7 della L.R. 24/85 si richiama la circolare regionale n. 4/86 con l'obbligo di ubicare l'edificio nella posizione meno pregiudizievole per la Pubblica Amministrazione

Nel caso in cui la ricostruzione sia possibile in aree agricole contigue esterne alla fascia di rispetto valgono le seguenti prescrizioni:

Il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio - sono ammissibili gli adeguamenti igienico-sanitari di cui al precedente punto 1

distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o in aderenza nelle costruzioni a confine

distanza minima tra edifici con pareti finestrate m 10.00;

distanza minima tra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza

Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.

#### 4) SERRE

##### **Per le serre valgono le seguenti norme**

- Rapporto di copertura per le serre fisse senza struttura muraria fuori terra (tipo A) o mobili (tipo C): nessun limite ,

- Distanza dai confini ml. 5, dalle strade 10 e dai fabbricati non sono previste distanze minime . Ogni serra mobile, purché volta alla produzione o forzatura della coltura può essere installata senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire, anche per i precedenti interventi edilizi, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29.6.39n. 1497.

#### DESTINAZIONI D'USO

Nelle sottozone **E1 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE** sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziali e di tipo agricolo. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti (punto 5) normate dai successivi articoli 19, 20 e 21. Sono ammesse le destinazioni agrituristiche per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31.1.75 n. 21.

Per gli interventi edilizi relativi si applicano le norme di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3

La zona agricola E2 di salvaguardia ambientale dovrà essere tutelata evitando di norma, opere che comportino una loro alterazione o mutamento delle caratteristiche originarie, quali deviazioni rettifiche dei corsi d'acqua o fossati, interramenti, tombinature, abbattimento o estirpazione delle alberature di contorno, ecc..

- Ai proprietari di terreni spetta la conservazione e manutenzione dei filari alberati e di altre essenze arboree ed arbustive presenti, nonché la sostituzione degli esemplari privi di vita con piante della stessa specie o comunque con altre essenze autoctone o naturalizzate.

Gli interventi edificatori che verranno realizzati dovranno rispettare le seguenti direttive:

1) l'adozione di forme planivolumetriche semplici aventi sagoma a forma quadrata o rettangolare, che nel caso di edifici a schiera viene ampliata per aggregazione;

2) l'adozione di coperture regolari a due falde o a padiglione e manto in tegole laterizie a canale, con linee di gronda e di colmo a livelli il più possibile costanti;

3) l'adozione di poggiali in nicchia o comunque contenuti entro la sagoma dell'edificio;

4) l'esclusione di pensiline, tettoie ecc.;

5) l'esclusione delle scale esterne;

6) chiarezza di alternanza tra pieni e vuoti e l'adozione di forometria modulari tra loro, con contorni semplici e serramenti con ante d'oscuro, porte e portoni in legno ;

7) l'esclusione di rivestimenti non strutturali; qualora venga adottato un parametro intonacato l'uso di materiali adeguati con finiture a civile ( esclusione di graffiati, strollati ecc.)

e tinte a calce.

E' vietata l' asfaltatura delle strade bianche esistenti.

### **Articolo 3 - SOTTOZONA E2**

Trattasi di aree di primaria importanza per la funzione agro-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni, in cui le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti (aggregati abitativi) e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela del territorio agricolo.

Per il calcolo dei volumi ammissibili e della corrispondente estensione del vincolo di non edificazione sul fondo aziendale, vanno applicati gli indici di densità edilizia dell'art. 3 L.R. 24/85. Per volumi superiori ai 600 mc, ai fini del computo degli oneri di concessione edilizia, si fa' riferimento all'art. 88 della L.R. 61/85 .

La richiesta per la costruzione della casa di abitazione, nei limiti fissati dall'art. 3 della L.R 24/85, dovrà essere accompagnata da una dichiarazione dello S.C.A.U., attestante che almeno uno dei componenti la famiglia rurale risulta regolarmente iscritto al servizio stesso, e da una dichiarazione d'impegno da parte del richiedente, appartenente alla famiglia rurale, ad assumere la residenza nella casa da edificare.

E' altresì ammessa l'edificazione di annessi rustici in adiacenza ad edifici preesistenti o entro il limite degli aggregati abitativi, definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del fondo rustico così come specificato al punto 5 del presente articolo, con gli ampliamenti previsti dall'art. 6 comma 2° della succitata Legge.

La richiesta per la costruzione degli annessi rustici, entro i limiti massimi, di seguito specificati, dovrà essere accompagnata da relazione giustificativa dettagliata di un tecnico competente in materia (perito agrario, dottore agronomo, dottore forestale, geometra, ecc.), da cui si evinca l'esigenza e la funzionalità degli annessi rustici richiesti per la conduzione del fondo, nonché il loro carattere di miglioramento fondiario in relazione alla convenienza economica dell'investimento . Ove fossero superati i limiti di copertura del 3% della superficie del fondo rustico, secondo quanto previsto dal succitato art. 6 comma 2° della L.R.24/85, sarà necessaria apposita certificazione dell'Ispettorato Agrario attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere a fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la superficie di pavimento massima ammissibile.

Di seguito si indicano gli interventi edilizi ammessi:

#### **A) NUOVE COSTRUZIONI O IMPIANTI**

- 1^ casa di abitazione (prima casa), per il titolare od affittuario dell'azienda agricola, ordinata alla residenza della famiglia rurale costituita anche di più unità abitative da edificarsi in aree attigue agli edifici preesistenti
- annessi rustici ,
- serre di qualsiasi tipo ,
- impianti di acquacoltura ,
- allevamenti zootecnici intensivi.

## **B) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO**

Sono sempre ammessi, per tutti gli edifici esistenti, esclusi quelli in fregio alle strade ed alle zone umide, anche in assenza della disponibilità della superficie minima, del rapporto di densità edilizia e della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario i seguenti interventi:

- per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 ed ai sensi della legge 1089/39 solo il restauro conservativo (vedere successivi artt. 20 e 31 ),
- la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità,
- l'ampliamento massimo fino a mc 800, per ogni singola unità abitativa, compreso l'esistente, per la residenza stabilmente abitata da almeno 7 anni: l'ampliamento sarà sempre possibile anche se sul fondo rustico non sono presenti annessi rustici, se invece ci sono annessi rustici dovrà essere utilizzata la parte rustica contigua all'edificio, sempre che non sia necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile si deve utilizzare un'eventuale parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo: in questo caso per utilizzazione della parte rustica e' da intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della struttura che anzi andrà demolita per una porzione di cubatura non inferiore a quella usata per l'ampliamento.

Per poter realizzare l'ampliamento senza dover ricorrere all'utilizzazione della parte rustica si dovrà allegare alla domanda di concessione l'attestazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo,-

l'ampliamento massimo fino a mc 1.200, compreso l'esistente, per usi agrituristici per i richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31.1.75 n° 21 assoggettando i volumi eccedenti i mc 600 a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristiche ,

Gli ampliamenti di edifici in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o associato e degli addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti della stessa, esclusi i fabbricati tutelati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 e dalla Legge 1089/39 sono invece normati dall'art. 3 della succitata L.R. 24/85 .

## **C) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI UBICATI SULLE FASCE DI RISPETTO**

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1.04.68 n° 1404, in quelle di rispetto del nastro stradale e delle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, anche in assenza della disponibilità della superficie minima e del rapporto di densità edilizia di cui all'art. 3 della L.R. 24/85 e della condizione di imprenditore agricolo a titolo principale o secondario, sono consentite le seguenti opere con la precisazione che ogni ampliamento sarà autorizzato purché non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada:

- solo il restauro per gli edifici individuati a norma, dell'art.10 della L.R. 24/85 e dalla L.1089/39 come, definito ai successivi artt. 20 e 3 ,
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e, ristrutturazione edilizia, come definito dall'art. 31, della Legge 5.8.78 n° 457,
- la demolizione e la ricostruzione fuori dalle fasce, di rispetto, con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 3 della L.R. 24/85;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale, esterne, ampliamento della destina-

zione residenziale, di singole unita' *edilizie* o fabbricati stabilmente abitati da almeno sette anni, da realizzarsi solo con il recupero dell'eventuale rustico, fino a complessivi mc 800. E' ammessa anche la utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo ed in questo caso per utilizzazione della parte rustica deve intendersi il recupero della cubatura necessaria all'ampliamento e non già della struttura che anzi andrà demolita per una porzione di cubatura non inferiore a quella usata per l'ampliamento; nel caso in cui l'ampliamento sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo o associato e degli addetti all'azienda coadiuvanti e/o dipendenti della stessa, viene normato dall'art. 3 della L.R. 24/85 per quanto concerne la superficie minima del fondo e l'indice di edificabilità; anche in questo caso però l'ampliamento può essere attuato solo con il recupero di annessi rustici come prescritto per gli ampliamenti in generale; nel caso in cui l'ampliamento del fabbricato esistente venga ubicato al di fuori della fascia di rispetto si applicano le norme di cui al precedente punto B relative agli ampliamenti fino a mc 800 (comma 1° intervento terzo);

ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitario vigente (aumento delle altezze interne, modifica delle pendenza del tetto, adeguamento della superficie dei locali abitabili, ecc.) sino a 400 mc con la possibilità di aumentare detto limite assegnando 100 mc per abitante ivi residente.

Ogni intervento edificatorio nella sottozona E2 e' inoltre sottoposto alle seguenti norme tecniche:

#### 1) COSTRUZIONE DELLA PRIMA CASA

- Ubicazione della nuova costruzione: in aree contigue agli edifici preesistenti; (aggregato abitativo)
- Indice di edific. fondiaria: L.R. 24/85 art. 3
- Sup.minima del fondo rustico: L.R. 24/85 art. 3
- Numero massimo piani abitabili: n° 2,
- Altezza massima degli edifici: m 7,00
- Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o in aderenza di costruzioni a confine
- Distanza minima tra edifici con pareti finestrate m 10,00
- Distanza minima tra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza

#### 2) AMPLIAMENTO DI FABBRICATI AD USO ABITATIVO

- Indice di edificabilità fondiaria: L.R. 24/85 art.3 e art. 4 (per ogni singola unita' abitativa)
- Superficie minima del fondo: L.R. 24/85 art. 3; nel caso dell'art. 4 non prevista
- Numero massimo dei piani abitabili: n. 2 con la possibilità di raggiungere in ogni caso un numero di piani uguale a quello del fabbricato da ampliare
- Altezza massima degli edifici: m 7,00 con la possibilità in ogni caso di raggiungere l'altezza del fabbricato da ampliare
- Distanza minima dalle strade: D.M. 1.4.68. Nel caso di ampliamenti di fabbricati ubicati

nelle fasce di rispetto non si deve sopravanzare verso strada il fabbricato esistente

- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o in aderenza di costruzioni a confine
- Distanza minima tra edifici con pareti entrambe finestrate ml. 10.00. Distanza minima tra edifici senza pareti finestrate m 5,00 o in aderenza.

### 3) DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI IN LOCO DI EDIFICI UBICATI AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità' o di tutela della pubblica incolumità' il fabbricato dovrà' essere riedificato nel luogo originario anche in deroga ai parametri metrici del presente Regolamento e di Legge. Sono in ogni caso ammessi gli ampliamenti di cui ai precedenti punti 2 e 3.

### 4) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI UBICATI NELLE FASCE DI RISPETTO

Per detti interventi nel caso di ricostruzione in loco vale quanto prescritto nel precedente punto 4.

Nel caso in cui la ricostruzione sia possibile in aree agricole contigue esterne alla fascia di rispetto valgono le seguenti prescrizioni:

- ?? Il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà' rispettare le caratteristiche del vecchio edificio con le possibilità' di ampliamento di cui ai precedenti punti 2 e 3
- ?? distanza minima dai confini di proprietà': m 5,00 o a confine nelle costruzioni in aderenza
- ?? distanza minima tra edifici con pareti finestrate m 10,00 distanza minima tra edifici con pareti entrambe non finestrate m 5,00 o in aderenza
- ?? Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.

### 5) ANNESSI RUSTICI

La costruzione di annessi rustici (con esclusione delle stalle) è ammessa in rapporto alla qualità delle singole colture, semprechè sia comprovata la necessità dell'intervento sulla scorta di una relazione tecnica, economica ed il fondo abbia le seguenti superfici minime, 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 estensiva (prato, cereali);
- b) di 0,5 ha con un rapporto di copertura del 3% del fondo rustico per le colture intensive (orticola, frutteto, vivai).
- c) Per i fondi agricoli la cui superficie sia inferiore ai limiti di cui ai precedenti punti a) e b), con un rapporto di copertura dell'1% con massimo di 50 mq.;

- ?? Numero massimo dei piani: n°1
- ?? Altezza massima dei fabbricati: m 5
- ?? Distanza minima dai confini di proprietà': m 5, in aderenza per costruzioni a confine
- ?? Distanza minima dal ciglio strada: **Ds** = valgono le prescrizioni di cui agli elaborati di P.R.G tav. 13.1 con un minimo di ml. 10.00 e comunque nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del codice della strada.



?? Distanza minima tra fabbricati e corpi di uno stesso edificio: m 10,00 o in aderenza a fabbricato ubicato a confine

## **6) ALLEVAMENTI ZOOTECNICI-INTENSIVI (INDUSTRIALI)**

Gli allevamenti zootecnici industriali sono regolamentati dalla D.G.R. N. 7949 del 22.12.1989

?? Rapporto di copertura rispetto alla superficie del fondo: 50%

?? Altezza massima: m 7,00

?? Numero massimo dei piani: n° 1

?? Distanza minima dai confini di proprietà: m 50,00

?? Distanza minima dalle Z.T.O. A, B, C, ed F del P.R.G

- allevamenti di suini: m 500,00

- allevamenti avicunicoli: m 300,00

- allevamenti di bovini: m 200,00

?? Distanza minima dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile: m 500,00

?? Distanza minima dalle strade: m 50,00

?? Distanza minima dalle abitazioni a servizio dell'impianto: m 30,00

?? Distanza minima dalle abitazioni: m 100,00

?? A servizio degli allevamenti intensivi e' ammessa la costruzione di una abitazione per il conduttore o il custode con un volume massimo di 600 mc se e' dimostrato che per la conduzione dell'impianto e' necessaria l'attivita' lavorativa di una persona a tempo pieno

## **7) IMPIANTI DI ACQUACOLTURA**

Le prescrizioni per i fabbricati di pertinenza fanno riferimento alla normativa per gli annessi rustici

Per l'impianto vero e proprio (vasca) valgono le seguenti prescrizioni

?? Distanza minima dai confini di proprietà: m 20,00

?? Distanza minima dalle abitazioni: m 20,00

?? Distanza minima dai fabbricati non a servizio dell'impianto: m 10,00

## **8) SERRE**

?? Rapporto di copertura per le serre senza struttura muraria fuori terra (tipo A): nessun limite

?? Rapporto di copertura per serre con strutture murarie fuori terra (tipo B): 50 %

?? Altezza massima (tipo B): m 5,00

?? Distanza dai confini di proprietà (solo per serre tipo B): m 5,00

?? Distanza dalla strada (solo per le serre tipo B): prescrizioni tav. 13.1 di P.R.G.

Ogni serra mobile, purché volta alla produzione o forzatura della coltura può essere installata senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire, come per gli altri interventi edificatori, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla L. 29.6.39 n° 1497 .

## **9) DESTINAZIONI D'USO**

Nelle sottozone E2 sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziali, di tipo agricolo e di tipo agrituristico. Per i fabbricati esistenti sono ammesse le variazioni di destinazioni d'uso di cui al successivo art. 18.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti difformi da quelle previste nel 1° comma del presente punto 10, normate dai successivi articoli.

Nella sottozona E2) sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7, della legge regionale 24/85; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo. L'ambito che garantisce la massima tutela della integrità del territorio agricolo è l'area determinata dal raggio di m 100,00 intorno agli edifici esistenti.

Per le destinazioni d'uso diverse da quelle abitative si fa riferimento alle distanze previste dal D.G.R. n.7949 del 22.12.1989

## **Articolo 4 - ATTIVITA' DI RISTORAZIONE R -**

### **A) DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUGLI INSEDIAMENTI PER LA RISTORAZIONE, ESISTENTI LOCALIZZATI IN DIFFORMITA' DALLE DISPOSIZIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.**

#### **1) - FINALITA'**

Gli interventi sono diretti al mantenimento e allo sviluppo delle attività di ristorazione e alberghiere, esistenti, identificate nelle schede di progetto allegate alle presenti norme.

Gli interventi devono:

- a.1)- essere realizzati nel rispetto del carattere ambientale, in coerenza con la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito, con la possibilità di modificare la configurazione del suolo esistente evitando le deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.
- a.2)- completare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio degli insediamenti, ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale nei termini indicati nelle schede di progetto allegate e nel successivo punto "D".

#### **2) - INTERVENTI EDILIZI**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione, ricostruzione, nuova costruzione, nel rispetto delle seguenti norme.

- b.1)- Le utilizzazioni in atto devono essere mantenute, così' come indicato nelle schede di progetto. Può essere comunque modificato l'uso in essere con nuova destinazione residenziale, commerciale, nei limiti dimensionali di unità di vicinato, e direzionale.
- b.2)- Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, devono rispettare le previsioni planovolumetriche in scala 1:500 o 1:1000 riportate nella scheda di progetto, che riguardano i valori massimi consentiti per la superficie coperta, il volume edilizio, l'altezza massima.  
Per i distacchi valgono le indicazioni riportate nella scheda di progetto e per quanto non specificato valgono le disposizioni di zona del Piano Regolatore Generale.  
Le superfici e i volumi massimi consentiti all'interno dell'ambito di intervento si ottengono sommando alle superfici e ai volumi esistenti gli ampliamenti consentiti.  
Sono fatte salve le maggiori altezze previste dal Piano Regolatore Generale.
- b.3)- Il progetto degli interventi edilizi deve comprendere anche gli spazi scoperti, da sistemare sulla base delle indicazioni riportate nelle previsioni planovolumetriche in scala 1:500 o 1:1000 della "Scheda di progetto" .
- b.4)- Per ampliamento della sup.coperta e del volume , indicato nell'allegato C si intende ampliamento dell'attività e pertanto, in condizioni particolari, il nuovo volume può essere realizzato anche in discontinuità dell'esistente purchè collegato funzionalmente ad esso.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature riportati nella scheda, sono vincolanti nella quantità complessiva pari al 10%, o superiore, della superficie fondiaria.  
La sistemazione degli spazi scoperti deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da evitare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti dall'ambiente circostante.  
Per i parcheggi valgono comunque le disposizioni del successivo punto 3).  
È consentita la costruzione entroterra di piscine ad uso dell'attività turistica, senza strutture fisse (gazebo od altro) fuori terra.

### **3) - PARCHEGGI**

Oltre alla dotazione di parcheggi privati stabilita dalla legislazione vigente, . è prescritta la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura di:

- per attività commerciali, turistiche, alberghiere e di ristorazione: mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Gli spazi per parcheggio comprendono le aree per la sosta, la manovra e l'accesso degli automezzi come indicato nelle planimetrie delle schede di progetto.

### **4)- OPERE DI URBANIZZAZIONE E SALVAGUARDIA DALL'INQUINAMENTO AMBIENTALE.**

L' autorizzazione e la concessione edilizia sono subordinate alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all' impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- d.1)- strade di accesso;
- d.2)- parcheggi nella misura minima sopra indicata e nel rispetto delle quantità, indicate per ogni attività, nelle schede di progetto;
- d.3)- spazi verdi nella misura minima indicata nelle schede di progetto;
- d.4)- rete idrica, rete di distribuzione dell' energia elettrica, pubblica illuminazione;
- d.5)- reti tecnologiche: fognatura e/o impianti di depurazione e/o smaltimento rifiuti.

Ogni progetto deve essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste, e della valutazione preliminare degli effetti provocati dall' insediamento e dalle attività nell' ambiente circostante: alterazione ambientali, aumento del traffico, emissioni di rumori , odori, polveri, acque reflue, produzione di rifiuti solidi, ecc.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall' inquinamento ambientale, anche visivo, ed una diversa configurazione degli spazi pubblici .

## 5) - CONVENZIONE

Gli interventi di cui sopra sono soggetti alla stipula di una Convenzione tra il Comune e i proprietari delle attività con cui si stabiliscono in particolare tempi, modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

La convenzione viene redatta sulla base dello schema di convenzione allegato al Piano Regolatore Generale.

## 6) - DISPOSIZIONI FINALI

- a) - il progetto deve essere redatto sulla base di un rilievo topografico del terreno interessato, in scala adeguata, con la specificazione :
  - a.1) - della superficie fondiaria, della superficie coperta e di pavimento, del volume edilizio, delle altezze dei singoli corpi di fabbrica, dei distacchi;
  - a.2) - delle attuali sistemazioni degli spazi scoperti con la specificazione delle alberature esistenti.
- b) - La concessione edilizia viene rilasciata a seguito della riscontrata legittimità delle preesistenze edilizie indicate nella scheda di progetto come "**edificio esistente**".