

# **TITOLO I**

## **NORME PRELIMINARI**

### **Art. 1**

#### **Finalità delle norme**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 03/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni, alla legge reg. 14/04/1975 n. 51, alla legge nazionale 28/01/1977 n. 10, alla legge reg. 05/12/1977 n. 60 modificata ed integrata con la legge reg. 05/12/1977 n. 61, alla legge reg. 19/07/1978 n. 44, alla legge nazionale 05/08/1978 n. 457 e successive modifiche e disposizioni in materia urbanistica.

### **Art. 2**

#### **Ambito di applicazione della normativa di PRG**

Ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni, le norme di P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 e seguenti della legge urbanistica, sia di piani attuativi di qualsiasi tipo, sia nella redazione di singoli progetti edilizi che prevedono la costruzione, ricostruzione, ampliamento di qualsiasi genere di edifici o recinzioni, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

Le opere di ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale P.R.G. ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona; sono comunque soggette ad apposita comunicazione prima dell'inizio dei lavori che devono essere descritti sommariamente allegando planimetrie atte ad identificarne l'edificio.

### **Art. 3**

#### **Definizioni delle categorie di attività costruttive**

- a- Per nuova costruzione s'intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su un'area risultante da demolizione.
- b- Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.
- c- Per ampliamento si intende il complesso dei lavori che determinano un incremento del volume o della superficie lorda di pavimento.
- d- Per sopraelevazione s'intende un ampliamento del volume della costruzione in senso verticale.
- e- Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- f- Per manutenzione straordinaria s'intendono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica od alterazione del carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.

- g- Per restauro e risanamento conservativo si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Per elementi estranei all'organismo edilizio s'intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici, storici e ambientali dell'edificio.

Il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio deve essere realizzato nel rispetto dei materiali e dei caratteri preesistenti.

- h- Per consolidamento s'intendono le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

- i- Per ristrutturazione edilizia s'intendono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

L'intervento di ristrutturazione edilizia deve prevedere il mantenimento di tutta la struttura muraria esterna dell'edificio; è consentita la ricostruzione di muri perimetrali solo per porzioni di modesta entità a seguito di verificate gravi condizioni statiche che rendono impossibile il loro mantenimento.

In questa categoria di attività costruttive rientrano sempre gli interventi che prevedono cambio di destinazione d'uso e/o l'aumento del numero delle unità immobiliari componenti l'edificio interessato.

- j- Per ristrutturazione urbanistica s'intendono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; gli interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo.

#### **Art. 4**

##### **Lotti di pertinenza**

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate (anche con unico edificio), le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione delle presette norme sono di pertinenza degli edifici esistenti e, come tali, di uso comune e non frazionabili per la formazione di nuovi lotti edificabili, salvo che per le porzioni eccedenti rispetto all'area di pertinenza all'atto dell'edificazione dell'edificio esistente.

La concessione edilizia per edifici plurifamiliari deve prevedere l'uso comune del lotto di pertinenza e quindi l'impegno del richiedente a non suddividere tale lotto.

La precedente norma vale in particolare per le aree agricole riferite alla superficie edificata esistente ed alla superficie dell'area in proprietà della singola azienda agricola.

Non è ammesso il trasferimento di volume tra aree a diversa destinazione, nonché tra aree non contermini, fatte salve le disposizioni di cui alla legge reg. 93/80.

## **Art. 5**

### **Norme particolari per le ristrutturazioni**

In tutte le zone destinate all'edificazione è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti come definita dal precedente art. 3, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

- a) Che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili, secondo le prescrizioni di zona del P.R.G.;
- b) Che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento degli indici edilizi preesistenti.

È in facoltà del Comune richiedere preventivi assaggi e ricerche per gli edifici anteriori al 1920.

## **Art. 6**

### **Norme per la tutela e la conservazione del verde, del sistema idrografico e del decoro degli edifici**

Nelle zone B e C nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde totalmente permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 35%.

Tale area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservate ai passaggi veicolari ed ai parcheggi.

Le alberature di alto fusto esistenti sul lotto dovranno essere conservate e tutelate.

Di norma dovranno essere rispettate nell'edificazione anche altri tipi di alberatura.

Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento di alberature a condizione che esse siano sostituite con essenze analoghe.

Le singole concessioni edilizie devono prevedere le opportune messe a dimora di alberature esemplari.

Qualora la normativa preveda l'obbligo di messa a dimora di alberature, prima del rilascio del certificato di agibilità e/o di abitabilità, l'A. C. verifica la corretta applicazione.

I corsi d'acqua evidenziati nella "Carta Idrogeologica e del Sistema Idrografico" allegate al P.R.G. devono mantenere i caratteri di naturalità evitando opere di intubamento e deve essere salvaguardata e potenziata la vegetazione di ripa.

Salvo allineamenti precostituiti, deve essere rispettata la distanza di ml 5,00, per le nuove costruzioni, dall'argine degli stessi, salvo maggiori distanze previste dalla legge.

Qualsiasi intervento edilizio ricadente all'interno delle aree di esondazione evidenziate nella "Carta Idrogeologica e del Sistema Idrografico" e nella "Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano" allegate al P.R.G. dovrà tener conto della necessità di migliorare il sistema idraulico per la parte interessata. Per i piani attuativi si fa riferimento all'art. 10.

Le acque meteoriche relative ai nuovi insediamenti dovranno essere smaltite negli strati superficiali del sottosuolo a mezzo fosse o letti perpendenti opportunamente dimensionati in funzione del coefficiente di permeabilità del terreno.

Le acque meteoriche relative a parcheggi, piazzali o superfici comunque destinate alla sosta di veicoli o merci, dovranno pure essere smaltite negli strati superficiali del sottosuolo, previa separazione delle acque di lavaggio e delle acque di prima pioggia di cui all'art. 20 della L. R. 27/05/1985 n. 62 e secondo le indicazioni della U.S.S.L. territorialmente competente.

Soluzioni alternative, quali lo smaltimento nelle pubbliche fognature o in corsi d'acqua superficiali, potranno essere attuate solo in presenza di relazione geologica che attesti che il coefficiente di permeabilità del terreno risulti inadeguato o di apposite norme regolamentari comunali in ordine allo smaltimento di dette acque.

In considerazione dell'interesse ambientale e paesaggistico del territorio comunale, sulla base di quanto previsto dall'art. 33 della L. U. n. 1150, il Sindaco ha la facoltà di invitare ad eseguire entro un congruo termine temporale, opere e lavori finalizzati al mantenimento di un'immagine decorosa

degli immobili per quanto riguarda l'uso degli spazi prospicienti la pubblica via e l'aspetto dell'edificio, dell'apparato decorativo, dell'intonaco, dei colori e dei prospetti in genere degli edifici.

#### **Art. 7**

#### **Norme per la tutela, la conservazione**

#### **E la creazione dei percorsi pedonali**

In tutte le zone del territorio comunale, devono essere rispettati i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti (con particolare attenzione alle zone collinari ed alla zona dei laghetti di Sovenigo).

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali: questo in particolare per quanto riguarda le zone a parco rurale.

I percorsi pedonali saranno costruiti a cura di chi compie gli interventi edilizi adiacenti ovvero dall'A. C..

La loro larghezza minima deve essere di ml 2,50. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia indicata come edificabile dall'azzonamento. In casi eccezionali i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico.

Sono tutelati e conservati tutti i manufatti tradizionali (muri in pietra, santelle, ecc.) e le siepi naturali continue poste a coronamento dei sentieri; non potranno essere rimossi salvo per parti limitate e per motivate ragioni con progetto di ripristino dei caratteri del sito. Allo stesso modo dovrà essere mantenuto il fondo naturale esistente che potrà essere eventualmente sostituito con acciottolato o lastre di pietra, sempre con richiesta all'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 8**

#### **Infrastrutture viarie di P.R.G.**

I tracciati e le tipologie delle principali sedi stradali, in progetto o esistenti da modificare, sono indicative.

La specificazione delle strade secondarie di accesso delle zone residenziali ed industriali di espansione è di norma rinviata ai piani attuativi che ne stabiliranno i tracciati in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati per le infrastrutture viarie indicate nella tavola di azzonamento hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato che in sede esecutiva potrà subire eventuali modesti ritocchi tecnici.

Gli assestamenti dei tracciati stradali e dei vari rami dei nodi stradali di interscambio saranno definiti in sede esecutiva nell'ambito delle fasce di arretramento senza che tali assestamenti comportino variante al P.R.G. stesso.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto e di arretramento si rimanda, dove non maggiormente indicate nella cartografia di P.R.G., al Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92) ed al relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 495/92).

## TITOLO II

### Art. 9

#### Modalità di attuazione del PRG

Ai sensi della vigente legge urbanistica 17/8/42 n. 1150 e successive modificazioni, il PRG viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti norme, con le seguenti modalità:

- a) Nelle zone del territorio comunale indicate nella planimetria di progetto del PRG o nella normativa delle varie zone urbanistiche come soggette a Piano Attuativo (Piano Particolareggiato - Piano di Edilizia Economica e Popolare - Piano Insediamenti Produttivi - Piano di Lottizzazione - Piano di Recupero) nonché in tutte le altre zone del territorio del Comune per le quali, anche successivamente all'adozione del PRG, l'A. C. deliberi o richieda la formazione di strumento urbanistico esecutivo, il PRG si attua esclusivamente attraverso tali strumenti urbanistici attuativi.

In queste zone, in mancanza di detti strumenti attuativi, sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti dai commi e, f, g, del precedente art. 3; nelle sole zone D2, D3, D4, anche in mancanza di Piano Attuativo, è ammesso un ampliamento (da realizzarsi in aderenza all'esistente) massimo di mq 100 lordi di pavimento per adeguamenti igienico – funzionali degli edifici esistenti.

- b) Per tutte le residue zone edificabili, in mancanza di un piano attuativo di qualunque natura, la realizzazione di singoli edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio di singole concessioni edilizie, nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari di zona.
- c) In tutte le zone edificabili, di completamento e di espansione, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione o comunque alla rifusione delle spese sostenute dal Comune per la loro realizzazione o all'impegno a realizzare tali opere da parte di coloro che compiono l'intervento edilizio, ai sensi della L. 10/77.
- d) I piani attuativi, sia nelle zone di impianto residenziale sia nelle zone di impianto produttivo, sono perimetrati nelle tavole di piano.

Gli operatori nel procedere alla elaborazione dei piani attuativi e conseguenti convenzioni urbanistiche di aree residenziali e produttive dovranno individuare e cedere gratuitamente all'A. C. le aree destinate a servizi pubblici (zone SP), previste dall'azzonamento all'interno del perimetro del piano attuativo stesso.

Qualora all'interno del piano attuativo il PRG non preveda il conferimento di aree adibite a standard, o lo preveda solo parzialmente queste potranno essere monetizzate integralmente o per la differenza fino al limite fissato dalla legge.

- e) L'edificabilità complessiva è quella della zona edificabile, residenziale e/o commerciale e/o produttiva, individuata nell'azzonamento del piano e/o nell'elenco delle operazioni di piano e dovrà essere ripartita tra tutti i proprietari di aree incluse nel perimetro del Piano Attuativo prescindendo dalla destinazione urbanistica individuata nella tavola dell'azzonamento del PRG salvo diversa indicazione per aree sottoposte a Piano Particolareggiato.
- f) Nell'ambito dei perimetri dei piani attuativi, ferme restando le quantità, le localizzazioni delle singole zone urbanistiche sono da intendersi come indicative.  
In sede di progetto del singolo piano attuativo è possibile definire con precisione le destinazioni di zona delle singole aree anche modificandone la localizzazione, ferme restando le quantità previste nell'ambito dell'azzonamento del P.R.G..
- g) I piani attuativi dovranno mantenere caratteri di assonanza morfologica, tipologica e ambientale con le strutture insediative esistenti.
- h) L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di attuare ogni singola operazione di piano mediante Piano Particolareggiato.

- i) L'Amministrazione Comunale può, in sede di approvazione dei singoli piani attuativi, procedere a limitate e parziali rettifiche del perimetro della superficie di intervento che non comportino variazioni superiori al 10% della superficie territoriale stessa, in coerenza con i disposti della L.R. 23/97.

## **Art. 10**

### **Documentazione per i piani attuativi**

#### **1. Piani attuativi in aree libere**

- a) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
- b) Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
- c) Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei punti di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con profili e prospetti di insieme e con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere.
- f) Progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi e progetto di sistemazione del sistema idraulico ed irriguo con particolare attenzione alle aree di esondazione evidenziate nella "Carta Idrogeologica e del Sistema Idrografico" e nella "Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano" allegate al PRG.
- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- h) Nel caso di aree dichiarate sismiche deve essere allegato il parere della competente sezione provinciale del Genio Civile, a norma dell'art. 13 della legge 02/02/74 n. 64.
- i) Essendo il territorio comunale sottoposto a vincolo paesaggistico di cui alla legge 1497/39, il progetto planivolumetrico di cui al punto e) deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, con l'indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe. La progettazione deve avere come fine, attraverso particolari prescrizioni, la necessità di salvaguardare i più importanti con visivi percepibili.
- Prima dell'approvazione del piano attuativo, la corretta ubicazione planivolumetrica delle sagome degli edifici deve essere verificata mediante la collocazione in sito di riferimenti spaziali atti ad identificare e valutare l'impatto di futuri edifici sull'ambiente circostante.
- Il piano attuativo deve contenere anche norme di attuazione disciplinanti:
- le sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai materiali da impiegare;
  - le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme e ai colori;
  - nonché documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici fra l'area e il territorio circostante.

- j) Studio di inserimento ambientale con planimetria che evidenzia la messa a dimora di alberature con piante esemplari (di dimensione opportuna) specificandone le essenze.
- k) Relazione geologica con preciso riferimento alla “Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano” allegata al PRG.

## 2. Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione circa, i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano.
- b) Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
- c) Estratto catastale e planimetrie catastali con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto anche in relazione con gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- f) Progetto urbanistico – architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- g) Profili regolatori di progetto anche in relazione con gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- h) Per gli edifici esistenti, facendo riferimento alle schede di rilevamento per ogni unità immobiliare e sue pertinenze, saranno definite le categorie di intervento.

Detto progetto dovrà comprendere:

- Le planimetrie di tutti i piani e delle coperture ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200;
- Le norme di attuazione relative alla definizione delle categorie di intervento, alle destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie, alla qualità e tecnica d'impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori;
- Le schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie, con indicazione della destinazione fissata dal PRG, dei dati catastali e dimensionali, della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari, della destinazione d'uso di progetto dei singoli edifici o di parti di essi.
- i) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
- j) Nel caso di piano attuativo di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche.
- k) Nel caso di aree dichiarate sismiche, deve essere allegato anche il parere della competente sezione provinciale del Genio Civile, a norma dell'art. 13 della legge 02/02/74 n. 64.
- l) Essendo il territorio comunale sottoposto a vincolo paesaggistico di cui alla legge 1497/39, il progetto urbanistico – architettonico di cui al punto f) deve essere definito nelle componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, relative a tutte le opere sia pubbliche o d'uso pubblico sia private, con indicazione delle strade, della pubblica illuminazione, della piantumazione e della pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, degli eventuali parcheggi e relative rampe.
- m) Relazione geologica con preciso riferimento alla “Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano” allegata al PRG.

- n) Raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area ed il territorio circostante con particolare attenzione ai caratteri architettonici degli edifici circostanti.

### 3. Adempimenti dei lottizzanti

Tutti gli strumenti attuativi di iniziativa privata dovranno essere corredati da un accordo sottoscritto tra i soggetti attuativi dello strumento che regolamenti la compartecipazione degli stessi alla sua attuazione sia in termini finanziari sia in termini operativi.

Detto accordo è finalizzato alla definizione dei rapporti privatistici previsti dallo strumento attuativo affinché siano precisati gli adempimenti e le garanzie assunti individualmente e solidalmente nella convenzione urbanistica nei confronti dell'A. C..

## **Art. 11**

### **Intervento edilizio diretto**

Nelle zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dopo rilascio di concessione edilizia.

La concessione edilizia è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria: in mancanza totale o parziale delle stesse il richiedente sarà chiamato alla loro realizzazione o completamento ovvero al versamento di un contributo stabilito dalla A. C..

La concessione sarà inoltre condizionata al versamento di un contributo per la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria la cui misura sarà indicata con apposita delibera, tenuto conto delle carenze della zona interessata all'intervento.

Essendo il territorio comunale sottoposto a vincolo paesaggistico di cui alla legge 1497/39, prima del rilascio della Concessione edilizia degli edifici, la corretta collocazione planimetrica delle sagome degli edifici deve essere verificata mediante predisposizione in sito di riferimenti spaziali atti ad identificare e valutare l'impatto dei futuri edifici sull'ambiente circostante.

La concessione è subordinata alla presentazione di relazione geologica con preciso riferimento alla "Carta della Fattibilità per le Azioni di Piano" allegata al PRG..

## **Art. 12**

### **Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli di intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli seguenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso originaria è subordinato a nuova concessione edilizia.

## **Art. 13**

### **Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade veicolari e ciclabili, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, la rete telefonica ed il verde primario.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole d'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere, aree per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione a livello comunale e le relative aree.

#### **Art. 14**

##### **Elettrificazione dell'area**

Per quanto riguarda l'elettrificazione dell'area, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto, in merito alle opere di urbanizzazione primaria, nella Circolare del Ministero dei LL. PP. Dir. Gen. Urb. del 13/1/1970 n. 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nel piano esecutivo.

## **TITOLO III**

### **GLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **Art. 15**

##### **Descrizione degli indici urbanistici**

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

a) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$ ), s'intende un'area, non inferiore alla superficie minima d'intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria non previste nella tavola del PRG e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del PRG, delle zone previste per l'urbanizzazione primaria e secondaria sulle tavole di PRG, delle strade pubbliche esistenti internamente all'area.

b) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$ ) si intende quella parte di area edificatoria che risulta dalla superficie territoriale  $S_t$  deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria.

c) Sm = Superficie minima d'intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

d) Q = Rapporto massimo di copertura

È misurato in frazione (superficie coperta/superficie zona edificabile di PRG) in riferimento a tutti gli edifici esistenti o da edificare.

Il rapporto di copertura si intende territoriale in caso di P. A. e fondiario in caso di intervento edilizio diretto.

e)  $I_t$  = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale  $S_t$  (mc/mq).

f)  $I_f$  = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria  $S_f$  (mc/mq).

g) H = altezza del fabbricato

Media dell'altezza dei vari fronti (a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona). Per la misurazione vedi art. 16 punto c.

h) U.T. = Indice di utilizzazione territoriale

È il rapporto tra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edilizio.

i) U.F. = Indice di utilizzazione fondiaria

È il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

#### **Art. 16**

##### **Parametri edilizi**

a) Slp = Superficie lorda di pavimento

È la somma delle seguenti superfici:

- le superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il perimetro esterno delle pareti perimetrali
- le superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati che abbiano l'intradosso del solaio di copertura non superiore a mt 0,80 della quota di riferimento, con requisiti di abitabilità e/o agibilità.

- Le altre superfici coperte aventi le caratteristiche di abitabilità e/o agibilità così come definite dal regolamento edilizio e di igiene.
- Tutte le superfici dei locali abitabili ad esclusione di quelle che seguono.

Sono escluse dal computo:

- le superfici adibite al ricovero delle autovetture, purché interrato o seminterrato, con i relativi spazi di manovra e di accesso, anche se in quantità superiori al minimo previsto dalle presenti norme e dalle altre disposizioni vigenti
- le superfici adibite a servizi tecnici dei fabbricati: vani montacarichi e ascensori con relativi locali macchine (è obbligatorio per gli edifici condominiali pluripiano prevedere gli spazi necessari per la futura installazione degli ascensori, anche quando non specificatamente previsto dalle leggi vigenti), centrali termiche e idrauliche con relative tubazioni per riscaldamento, condizionamento, ventilazione, centrali e tubazioni per erogazione gas, locali per cisterne acqua, gasolio e simili
- le superfici dei locali interrati o seminterrati adibiti a cantine o locali accessori asserviti alla residenza fino ad una sporgenza massima tra quota naturale del terreno e intradosso della prima soletta di ml 0,80
- i portici, gli androni e i vani scala condominiali (intendendosi in tal modo un vano scala al servizio di un minimo di tre unità abitative) gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi
- porticati e logge nella misura massima complessiva del 30% della SIp; le eventuali eccedenze sono computate ai fini della SIp

b) V = Volume (mc)

Il volume degli edifici (ad esclusione della zona A) si ricava moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (SIp) dei singoli piani, come sopra definita, per l'altezza netta dei singoli piani fissata nella misura di ml 2,70; il solaio sovrastante viene fissato mediamente in ml 0,30.

Nel caso di solaio di copertura inclinato del piano abitabile l'altezza è pari alla media tra l'imposta e il colmo. Nella zona A il volume è determinato dalla sagoma esterna dell'edificio, ivi compresi porticati e logge.

c) H = Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici viene calcolata ricavando la media aritmetica delle distanze in verticale tra la quota naturale del terreno (che dovrà sempre essere indicata e individuata nei progetti) e l'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile in corrispondenza di tutti gli angoli dell'edificio.

Il sottotetto s'intende abitabile qualora le falde del tetto (che comunque non deve avere una pendenza superiore al 35%) abbiano un'altezza dell'imposta in gronda superiore a ml 0,60 rispetto all'estradosso dell'impalcato sottostante.

È ammessa l'utilizzazione dei sottotetti aventi altezza media pari a ml 2,70 e altezza minima pari a ml 2,00, ad eccezione della zona A per la quale valgono le norme particolari.

Nel caso in cui l'ultima soletta di copertura di un sottotetto abitabile non abbia un andamento orizzontale, il riferimento per la misura è dato dal punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.

Per le zone D1, D2, D3, D4 l'altezza massima della costruzione è calcolata al punto di massimo ingombro dell'edificio in corrispondenza del colmo in caso di copertura a falda o, comunque, del punto più elevato del coronamento se questi ha un'altezza superiore al colmo.

d) Superficie coperta (Sc)

Si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione principale e accessori sovrastanti il piano di campagna compresi i corpi e gli elementi chiusi a sbalzo, porticati, tettoie e verande.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta: balconi aperti, cornicioni, gronde fino alla sporgenza massima di ml 2,00, pensiline d'ingresso e di servizio entro la superficie di mq 10. Le eccedenze verranno computate.

Eventuali autorimesse a servizio del fabbricato sono escluse dal computo qualora risultino completamente interrato e abbiano copertura praticabile, pavimentata o sistemata a verde, direttamente accessibile dal piano terreno.

Sono parimenti escluse dal computo: piscine e vasche all'aperto, campi da tennis ed attrezzature similari, aie, concimaie, piani scaricatori scoperti in zona D (purché con una sporgenza max di ml 3,00 dal perimetro dell'edificio e con altezza massima di ml 1,50 dal piano di campagna).

e) Distacco tra gli edifici

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, alle differenti quote, tra le superfici coperte definite dal precedente punto d).

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a ml 4,00.

Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°. Una parete con apertura di soli vani di servizio non si considera finestrata.

Nei Piani Attuativi possono essere fissati distacchi anche inferiori da definirsi in sede di planivolumetrico.

f) Distanze dai confini

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta definita dall'art. 15 d), dai confini del lotto edificabile, con esclusione dello sporto di gronda e delle pensiline sino alla sporgenza di ml 2,00, le cui eccedenze verranno invece computate.

Le superfici totalmente interrate possono essere realizzate a confine.

g) Distanze dalle strade

È la strada minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggi, il tutto come determinato con criteri di cui all'art. 2 D. M. 01/04/1968 e del D. M. 30/04/92 n. 285.

Le distanze minime indicate per ciascuna zona urbanistica lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PRG o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

## **Art. 17**

### **Applicazione degli indici urbanistici**

Gli indici di fabbricabilità territoriale (It) si applicano, nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piano attuativo, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiario sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano attuativo.

## **Art. 18**

### **Lotto edificabile**

Per area e lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprensiva di eventuali aree di arretramento con l'esclusione delle aree di rispetto e delle zone pubbliche od

asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal PRG ed altresì delle strade, anche private, serventi i lotti diversi.

In sede di rilascio della singola concessione, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PRG che i proprietari cedano gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo non previsti dall'azzonamento del presente PRG.

Nei piani esecutivi sono computabili, ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree di proprietà del lottizzante che vengano destinate a strade e servizi pubblici non localizzate dell'azzonamento del P.R.G..

Comunque sono escluse le zone indicate nell'azzonamento come non edificabili.

### **Art. 19** **Quantificazione degli spazi pertinenziali** **e degli standards urbanistici**

#### **A) Gruppo residenziale:**

- residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari;
- studi professionali in edifici prevalentemente residenziali;
- artigianato di servizio non nocivo e non molesto con SIp fino a mq 100 comprese le destinazioni accessorie.

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi di pertinenza pari a 1 mq/10 mc.

Gli standards urbanistici devono essere previsti nella misura di almeno 26,5 mq/100 mc.

#### **B) Gruppo produttivo:**

- artigianato di produzione;
- industrie con relative diverse destinazioni accessorie (uffici, magazzini, residenze di servizio, prima vendita);
- attrezzature legate all'autotrasporto;
- depositi di imprese di costruzioni e installazione di impianti;
- autodemolizioni e trattamento rifiuti.

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi di pertinenza pari al 20% della SIp.

Gli standards urbanistici devono essere previsti nella misura di almeno il 20% della superficie del lotto.

#### **C) Gruppo terziario:**

- commercio al dettaglio con esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie;
- commercio all'ingrosso;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali e uffici aperti al pubblico;
- servizi alla produzione;
- attrezzature collettive per l'istruzione.

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi di pertinenza pari almeno al 100% di SIp; di tali pertinenze almeno il 70% dovrà essere segnalato e facilmente accessibile al pubblico a cui sono rivolte le attività.

Parimenti gli standards urbanistici devono essere quantificati nella misura di almeno 100 mq/100mq lordi di pavimento.

#### **D) Gruppi centri commerciali ed attrezzature collettive:**

- supermercati al dettaglio;
- attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sala giochi, biliardo, ecc.);
- strutture alberghiere e di ristorazione.

Per le destinazioni d'uso indicate, gli spazi destinati a parcheggi di pertinenza devono essere pari al 200% della SIp; di tali pertinenze almeno il 90% dovrà essere segnalato facilmente accessibile al pubblico a cui sono rivolte le attività.

Gli standards devono essere quantificati almeno nella misura di 100 mq/100mq lordi di pavimento.

- E) Le quantità pertinenziali devono essere previste, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, nei seguenti casi:
  - a) Cambi della destinazione attuale con destinazioni diverse, comportanti maggiori quantità di parcheggi pertinenziali, siano essi attuati con opere che senza opere;
  - b) Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto.
  - c) Nelle operazioni di ampliamento per la parte ampliata, salvo per le nuove utilizzazioni residenziali dei sottotetti;
  - d) Nelle operazioni di nuova edificazione;
  - e) Nelle ristrutturazioni che prevedono aumento delle unità immobiliari, nella misura di un posto auto per ogni unità abitativa prevista dal progetto.
- F) Gli standards devono essere previsti dai piani attuativi, salvo la facoltà di monetizzare qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall'Amministrazione comunale e non sia escluso dalle norme.
- G) La deroga allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente prevista dall'art. 9 della L. 24/3/89 n. 122 e successive modificazioni relativa alla realizzazione di parcheggi di pertinenza è applicabile esclusivamente agli immobili esistenti, qualora non dotati degli spazi pertinenziali previsti dal presente art. 19 e comunque nella quantità necessaria al raggiungimento degli stessi.

## **TITOLO IV**

### **SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **Art. 20**

##### **Zone residenziali**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

Salvo specifiche norme diverse, dalle zone residenziali sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio, impianti di allevamento, macelli, stalle, scuderie, porcili e pollai, qualora provochino emissioni moleste e nocive di qualsiasi tipo ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

A titolo di esemplificazione si precisa che potranno essere consentiti negozi, attività turistico ricettive, studi professionali e commerciali, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei prodotti agricoli (es. cantine, ecc.), attività commerciali (secondo le indicazioni del piano commerciale), piccoli laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio alla residenza che non producano emissioni moleste o nocive, autorimesse pubbliche o private.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 2 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti isolati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

L'Amministrazione comunale potrà valutare (in fase di rilascio della concessione edilizia, della licenza commerciale e/o del nulla - osta per l'esercizio dell'attività lavorativa e deposito) la compatibilità con la residenza di destinazioni diverse da quest'ultima.

Tutti gli interventi ammessi devono prevedere tipologie omogenee alla residenza.

Per gli edifici esistenti è ammessa l'utilizzazione per gli usi sopra definiti, dei sottotetti aventi un'altezza media minima di m 2,40 e minima assoluta di m 1,80: a tale scopo per assicurare il rapporto areoilluminante sono ammesse delle aperture nel manto di copertura non sporgenti dallo stesso.

Le zone residenziali si dividono in:

- zone storiche (A)
- zone di completamento (B)
- zone di espansione (C)

**Art. 21**  
**Zona A - nuclei di antica formazione**

**A) Criteri generali di intervento**

- 1) Il PRG fissa il perimetro delle zone e degli insediamenti urbani che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.  
Tali zone (definite zone A / nuclei di antica formazione), ai sensi dell'art. 27 della legge 457 del 5/8/78, sono individuate globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso.
- 2) La destinazione d'uso consentita è quella residenziale; sono inoltre ammessi negozi e attività commerciali, studi professionali ed attività terziarie, piccoli laboratori artigianali di servizio (esclusivamente ai piani terra) che non producano emissioni moleste o nocive; alberghi e strutture di servizio; spazi per la ristorazione; sono inoltre consentite attività agricole connesse alla trasformazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.  
In caso di piano attuativo (P.P. o P.R.) le destinazioni d'uso dei singoli piani degli edifici interessati è stabilita dal piano attuativo stesso.
- 3) Nella zona A il PRG si attua mediante Piani Attuativi (P.A.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.):
  - a) In caso di Piano Attuativo (piani di recupero, piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca una unità funzionalmente indipendente) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (fatto salvo il rispetto delle norme per le categorie A1 e A2 e delle facciate di valore architettonico tutelate).  
Qualora tale aumento venga utilizzato all'ultimo piano degli edifici interessati al piano di recupero, esso va distribuito su tutta la superficie lorda di pavimento dell'ultimo impalcato.  
In sede di Piano Attuativo verranno stabilite le norme specifiche relative ai rapporti tra spazi privati e pubblici, alle destinazioni d'uso, ai caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto urbano.  
In sede di formazione di Piano Attuativo, possono essere previste, anche nella categoria A2, destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza di volumi destinati ad altri usi che ora non trovano più un loro logico mantenimento.  
I Piani Attuativi sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente.  
In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti gli standards da cedere e/o monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni.
  - b) In caso di concessione singola gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria di edifici, nel rispetto del volume esistente.  
In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in c. a.) che comportino un aumento dell'altezza i cm 30 massima senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e delle facciate di valore architettonico tutelate e comunque non in presenza di grondi di particolare interesse.
- 4) Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o ritrovabili quali: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, contorni di finestre, camini, marcapiani e

coronamenti degli edifici, affreschi e dipinti, fontane, scale, eventuali decorazioni di facciate devono essere mantenute e/o recuperate.

- 5) È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 ml per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio.

È inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti aventi un'altezza media pari a ml 2,40 e minima assoluta all'intradosso del muro perimetrale di ml 1,80.

- 6) Il criterio informatore di carattere generale di ogni intervento sull'esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:

a) non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, ne alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria; questo per le categorie A1 e A2 anche se inclusi in Piano Attuativo

b) non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aeroilluminante pari ad 1/10 sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate.

È altresì ammessa la creazione di "tasche" in ragione di 1/8 max della superficie della falda

c) non è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bowindow, pensiline, ecc.)

d) sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulata, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici nonché paramenti in cemento a vista

e) è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio anodizzato nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale

f) è sempre vietato l'uso di copertura in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate in coppi in cotto

g) non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; l'eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale. È vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto, o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate.

Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico ambientale del contesto

h) non sono ammesse cornici leggere, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona

i) gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche di tipo opportuno solo per i negozi al P.T.

j) i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti

k) la tinteggiatura delle facciate dovrà rispettare i colori tradizionali, scelti in accordo con gli uffici comunali previa campionatura e, di norma, sarà costituita da colori in pasta

l) è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi

- m) l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione
- n) sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti ad adattare i caratteri dell'edificio al contesto.  
In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio
- o) le murature in pietra a recinzione dei broli sono parte integrante dei caratteri storici del contesto ed in quanto tali devono essere conservate in corretto stato di manutenzione.  
Eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità all'esistente.

### **B) Fronti stradali di valore ambientale tutelati, facciate tutelate**

- 1) Nelle tavole di piano sono individuati i fronti tutelati prospicienti spazi pubblici e privati che, pur composti da edifici che normalmente rivestono singolarmente un limitato carattere storico ambientale, contribuiscono complessivamente a valorizzare la morfologia dell'impianto urbanistico ancora evidente.  
A tal fine questi fronti, prescindendo dalle norme specifiche di categoria degli edifici, dovranno essere mantenuti nel rispetto delle linee planimetriche, di sedime.  
Nei fronti tutelati, in caso di interventi su edifici rinnovati con compromissione della struttura precedente, è ammesso il ripristino dei caratteri originari dell'ambiente circostante.
- 2) Sempre nelle tavole di piano sono individuate la facciate tutelate di valore architettonico per le quali è richiesto il rispetto non solo delle linee planimetriche, ma anche dei prospetti nel loro complesso ivi compreso l'apparato decorativo, indipendentemente dalla categoria dell'edificio cui appartengono.

### **C) Norme relative alle categorie di intervento**

- 1) Categoria A1: fabbricati di valore monumentale  
Sono gli edifici soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni e più precisamente:  
sono ammessi il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.  
È ammessa, altresì, la ricostruzione di elementi architettonici – decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.  
L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità di cui sopra.
- 2) Categoria A2: fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico  
Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.  
Sono possibili interventi di manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento igienico e sanitario che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome planoaltimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.  
La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di Piano Attuativo e comunque è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel P.A. stesso.  
Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con P.A., l'aumento volumetrico.  
È vietata la chiusura di logge e porticati definiti.

Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico, fatte salve le facciate di valore architettonico tutelate per le quali è ammesso il solo intervento di restauro conservativo.

3) Categoria A3: fabbricati di valore storico e ambientale

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di manutenzione, interventi di restauro e risanamento conservativo. Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico e ristrutturazione che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome planoaltimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

È ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio.

Per comprovate esigenze funzionali ed igieniche è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale purché non interferisca con le finestre esistenti.

4) Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati nuovi privi di valore ambientale

Per tali fabbricati sono consentiti interventi di manutenzione e restauro; la ristrutturazione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, è ammessa solo se finalizzata al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante; è sempre fatto salvo il rispetto dei fronti tutelati.

È ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio.

5) Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente

Sono edifici che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee con l'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

Per tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria solo se finalizzati a ristabilire un corretto rapporto con l'ambiente circostante.

**D) Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione**

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- 1) Rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1/20 per eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio particolare;
- 2) Sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200, compiutamente quotati;
- 3) Rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.);
- 4) Dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
- 5) Documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno e dei particolari significativi;
- 6) Eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale);
- 7) Rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.);
- 8) Demolizioni e ricostruzioni (scala 1/50) con piante, sezioni, prospetti, con la campitura in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- 9) Progetto esecutivo (scala 1/50) con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella residenziale e i rapporti aeroilluminanti;

10) Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare; destinazione d'uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto.

#### **E) Norme per parcheggi e box**

- 1) Nelle zone A è consentito l'uso di spazi privati di superficie per autorimesse pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza di categoria A3 – A4 qualora gli accessi verticali siano esclusivamente costituiti da piattaforme saliscendi e gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.
- 2) Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare:
  - a) Nei piani terreni degli edifici di categoria A3 – A4 con apertura esterna chiusura con portone in legno e purché ciò non comporti modifiche all'impianto strutturale interno e non rechi danno all'assetto esterno;
  - b) Nei piani terreni degli edifici di categoria A2, esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali;
  - c) Nei piani soprastanti al piano terra negli edifici di categoria A4 e subordinatamente all'approvazione di Piano Attuativo.
- 3) Nelle zone SP è consentita, previa convenzione con l'A.C., la realizzazione di autorimesse anche private nel sottosuolo a condizione, che l'estradosso della copertura sia destinata rispettivamente a giardino pubblico o parcheggio pubblico, risulti a quota strada e venga predisposta la messa a dimora di adeguate piantumazioni.

#### **F) Norme per le attività turistico – ricettive**

Nella zona A è consentita la realizzazione di strutture interrato di servizio funzionali alle attività turistico – ricettive.

#### **G) Norme per le attività agricole di trasformazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti (vite e olivo)**

Nella zona A è consentita la realizzazione di strutture interrato di servizio funzionali alle attività agricole.

#### **H) Norma speciale per i nuclei agricoli di antica formazione**

Nei nuclei di antica formazione di seguito elencati è mantenuta la destinazione agricola in atto; sono ammesse, inoltre, le attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, la ristorazione e le attività agrituristiche.

I nuclei sparsi a cui si applica la presente norma sono: Masserino, Cascina Nuova, Caselle, Cascina San Giovanni, Casa Videlle di Sotto, Casa Videlle di Sopra.

**Art. 22**  
**Zona B1**

Denominazione:

zona di completamento residenziale

Destinazione:

vedi art. 20

ammessi ampliamento, sopralzo e sostituzione di fabbricati esistenti, nuova edificazione nei lotti liberi secondo gli indici seguenti:

I/F – Indice di volumetria: 0,90 mc/mq

H – Altezza massima delle costruzioni: 7,00 ml

D/C – Distanza dai confini: in fregio alle strade ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure distanza dai confini non minore a  $\frac{1}{2}$  dell'edificio più alto comunque mai inferiore a ml 5,00 (salvo accordo tra le parti).

Distanza tra fronti interni e confini di proprietà non inferiore a ml 5,00. Salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9 D. M. 1/4/68 n. 1404 e C. M. 30/12/70 n. 5980 e salvo allineamento precostituito.

D/S Distanza dal ciglio stradale: per strade inferiori a ml 7,00 = ml 5,00; per strade da ml 7,00 a ml 15,00 = ml 7,50; per le strade oltre ml 15,00 = ml 10,00 salvo maggiori distanze come da D. M. 1/4/68 n. 1404 e C. M. 30/12/70 n. 5980 salvo allineamento precostituito e/o diversa prescrizione nell'azzonamento del P.R.G..

D/O Distanza minima degli edifici: pari all'altezza dell'edificio più alto. Tra pareti finestrate di edifici antistanti minimo ml 10,00. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze dal ciglio stradale salvo maggiore distanza fino all'altezza dell'edificio più alto e deroghe art. 9 D. M. 2/4/68 n. 1444.

Altre norme:

- 1) Esecuzione di opere mediante concessione edilizia.
- 2) In supero della volumetria e della superficie massima consentita, è possibile l'edificazione di autorimesse con altezza non superiore a ml 2,00 fuori terra e della superficie non superiore a mq 18, in aderenza o con i seguenti distacchi: ml 5,00 nel caso di fabbricato residenziale o ad esso assimilabile, sempre che non fronteggi porzioni finestrate di pareti.
- 3) Obbligo di reperimento spazi pertinenziali come da art. 19.
- 4) Per le attività produttive esistenti in zona B1 individuate con segno grafico **X** è consentito un ampliamento della superficie lorda di pavimento pari al 20% dell'esistente attività (anche in supero rispetto all'indice di zona). In caso di cessazione dell'attività in corso la destinazione ammessa sarà quella della zona residenziale.
- 5) Nell'ambito perimetrato individuato come PR/38, in assenza di piano di recupero, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di cessazione dell'attività in corso la destinazione ammessa sarà quella prevista in zona residenziale.

**Art. 23**  
**Zona B2**

Denominazione:

verde privato

sono le zone individuate all'interno del tessuto edificato con funzione strategica per il rispetto dell'abitato e dell'ambiente.

Destinazione:

sono consentiti lavori e opere necessarie e pertinenti alla conduzione delle colture ed alla manutenzione dell'impianto arboreo finalizzati al miglioramento delle essenze esistenti ed all'aspetto generale del verde.

È ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi esistenti.

## Art. 24 Zona C

Denominazione:  
zona di espansione residenziale.

Destinazione:  
vedi art. 20.

Obbligo di Piano Attuativo con riferimento al perimetro indicato nelle tavole di azionamento di PRG.

Volumetrie:  
i volumi previsti sono di seguito indicati compresi gli eventuali volumi esistenti.

### Elenco operazioni di Piano:

**P.A./2** Mura mc 1200

**P.A./6** Castello mc 1600

**P.A./7** Castello mc 2300

È ammessa la monetizzazione degli standards ad esclusione del collegamento pedonale PA/6 – via Camposanto e le aree esterne al perimetro necessarie all'ampliamento di via Camposanto.

**P.P./10** Palude mc 4000

Obbligo di edificazione a nucleo compatto ed organico con realizzazione piazza di uso pubblico; il piano terra del volume deve avere destinazione commerciale o attrezzature di interesse comune.

**P.P./16** Castello mc 4000

Obbligo di Piano Particolareggiato con individuazione di percorsi pedonali, aree a parcheggio, ridefinizione della piazza, aree verdi e collocazione dei volumi previsti; i volumi ammessi sono di pertinenza per il 50% delle aree di proprietà pubblica e per il 50% dell'area ora sede del campo sportivo.

**P.A./20** Raffa mc 4000

**P.A./22** Raffa mc 3000

**P.P./23** Raffa

a) edilizia privata	mc 22000
b) edilizia convenzionata	mc 14000 (art. 7/8L. 10/77)
c) attrezzature pubbliche	mc 4000

-----  
Totale mc 40000

Obbligo di Piano Particolareggiato con individuazione dei percorsi pedonali, aree a parcheggio, piazza, aree verdi e collocazione dei volumi previsti.

### NORME COMUNI A TUTTE LE OPERAZIONI DI PIANO

Altezza massima delle costruzioni: H = ml 7,00

Distanza dai confini:  
non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque non inferiore a ml 5,00.

Distanza dal ciglio stradale:  
non inferiore a ml 5,00 salvo maggiori distanze come da D. M. 1/4/68 n. 1404 e C. M. 30/12/70 n. 5980 e/o diverse prescrizioni nell'azionamento di PRG.

Distanza minima degli edifici:

minimo ml 10,00 tra pareti finestrate ed edifici antistanti.

Altre norme:

- 1) Obbligo di cessione delle aree a standards individuate nel perimetro di P.A. obbligatorio; per la destinazione residenziale è ammessa la monetizzazione dello standard per le quote eccedenti i 15 mq ogni 100 mc, qualora non individuati nel perimetro di P.E. obbligatorio.
- 2) Per tutti i Piani Attuativi vigenti (P.A. – P.E.E.P.), evidenziati qualora non modificati dal PRG, rimangono in vigore i contenuti dei piani stessi.
- 3) Obbligo di reperimento spazi pertinenziali come da art. 19.

**Art. 25**  
**Zona D1**

Denominazione:

attività produttive esistenti e di completamento.

Destinazione:

attività produttive di tipo artigianale ed industriale di piccole dimensioni.

Fanno parte integrante delle destinazioni d'uso i locali adibiti ad ufficio per la conduzione dell'azienda.

È ammessa l'abitazione di servizio, con il limite di due alloggi per ogni unità produttiva, nel rapporto massimo di  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda di pavimento e comunque fino a 200 mq lordi di pavimento.

Rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria

Indice di utilizzazione fondiaria: 1 mq l. di p./1 mq

Altezza massima delle costruzioni:

- a) per gli insediamenti esistenti sono ammessi ampliamenti e sopralzi fino all'altezza massima esistente in zona;
- b) per nuovi insediamenti ml 12, misurati al punto di massimo ingombro dell'edificio in corrispondenza del colmo in caso di copertura a falda o comunque del punto più elevato del coronamento se questi ha un'altezza superiore al colmo.

Distanza dai confini:

minimo ml 5,00 salvo il disposto del D.M. 1/4/68 n. 1404.

Distanza dal ciglio stradale:

minimo ml 10,00 salvo il disposto del D.M. 1/4/1404 e D.P.R. n. 495/92.

Distanza dagli edifici:

pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml 10,00, salvo il disposto del D.M. 1444 – 2/4/68.

Altre norme:

- 1) obbligo di recupero spazi pertinenziali così come previsto all'art. 19.
- 2) Qualsiasi concessione edilizia potrà essere rilasciata solo condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche secondo i parametri di accettabilità previsti da disposizioni vigenti.
- 3) Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 4) Per le singole unità produttive esistenti e operative è sempre ammesso l'ampliamento, anche oltre gli indici di zona e le prescrizioni circa i parcheggi pertinenziali, per una sola volta, purché limitato nell'ambito del 15% della s.l.p. e sia comprovato da motivate esigenze produttive.
- 5) In caso di intervento edilizio è obbligatoria la messa a dimora di cortine alberate lungo i confini.

## **Art. 26** **Zona D2**

### Denominazione:

attività produttive di espansione.

### Destinazione:

attività produttive di tipo artigianale ed industriale di piccole dimensioni.

Fanno parte integrante delle destinazioni d'uso i locali adibiti ad ufficio per la conduzione dell'azienda.

È ammessa l'abitazione di servizio, con il limite di due alloggi per ogni unità produttiva, nel rapporto massimo di  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda di pavimento e comunque fino a 200 mq lordi di pavimento.

Obbligo di attuazione mediante Piano attuativo.

### Rapporto di copertura:

50% della superficie territoriale.

### Indice di utilizzazione fondiario:

1 mq l. p./1 mq.

### Altezza massima delle costruzioni:

per nuovi insediamenti ml 12, misurati al punto di massimo ingombro dell'edificio in corrispondenza del colmo in caso di copertura a falda o, comunque, del punto più elevato del coronamento se questi ha un'altezza superiore al colmo.

### Distanza dai confini:

minimo ml 5,00 salvo il disposto del D.M. 1/4/68 n. 1404.

### Distanza dal ciglio stradale:

minimo ml 10,00 salvo il disposto del D.M. 1/4/1404 e D.P.R. n. 495/92.

### Distanza dagli edifici:

pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml 10,00, salvo il disposto del D.M. 1444 – 2/4/68.

### Altre norme:

- 1) obbligo cessione e/o monetizzazione standards e reperimento spazi pertinenziali come da art. 19.
- 2) Qualsiasi concessione edilizia potrà essere rilasciata solo condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche secondo i parametri di accettabilità previsti da disposizioni vigenti.
- 3) Obbligo di cortine alberate lungo i confini dei lotti.
- 4) Per le singole unità produttive esistenti e operative è sempre ammesso l'ampliamento, anche oltre gli indici di zona e le prescrizioni circa i parcheggi pertinenziali, per una sola volta, purché limitato nell'ambito del 15% della s.l.p. e sia comprovato da motivate esigenze produttive.
- 5) Per il P.A./28 il piano attuativo dovrà prevedere singoli lotti non superiori a mq 3000.

**Art. 27**  
**Zona D3**

Denominazione:

attività produttive e commerciali.

Destinazione:

- a) attività produttive di tipo artigianale ed industriale di piccole dimensioni. Fanno parte integrante delle destinazioni d'uso i locali adibiti ad ufficio per la conduzione dell'azienda. È ammessa l'abitazione di servizio, con il limite di due alloggi per ogni unità produttiva, nel rapporto massimo di  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda di pavimento e comunque fino a 200 mq lordi di pavimento.
- b) Sono ammessi insediamenti di carattere commerciale e terziario ad esclusione di supermercati ed ipermercati con tabella merceologica VIII.

Rapporto di copertura:

50%

Indice di utilizzazione fondiario:

1 mq l. p./1 mq.

Altezza massima delle costruzioni:

- a) Per gli insediamenti esistenti sono ammessi ampliamenti e sopralzi fino all'altezza massima esistente.
- b) Per nuovi insediamenti ml 9, misurati al punto di massimo ingombro dell'edificio in corrispondenza del colmo in caso di copertura a falda o, comunque, del punto più elevato del coronamento se questi ha un'altezza superiore al colmo.

Distanza dai confini:

minimo ml 5,00 salvo il disposto del D.M. 1/4/68 n. 1404.

Distanza dal ciglio stradale:

minimo ml 10,00 salvo il disposto del D.M. 1/4/68 n. 1404 e D.P.R. n. 495/92.

Distanza dagli edifici:

pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml 10,00, salvo il disposto del D.M. 1444 – 2/4/68.

Altre norme:

- 1) obbligo di piano attuativo negli ambiti perimetrati sulle tavole di PRG.
- 2) Obbligo di cessione e/o monetizzazione standards e reperimento spazi pertinenziali come da art. 19.
- 3) Obbligo di messa a dimora di cortine alberate lungo i confini dei lotti.
- 4) I piani attuativi vigenti seguono quanto previsto dalle relative convenzioni.
- 5) Per le attività di trasformazione e di commercializzazione dei prodotti agricoli è consentita la realizzazione di strutture interrato non computate ai fini del rapporto di copertura e dell'indice di utilizzazione.
- 6) Per le singole unità produttive esistenti ed operative è sempre ammesso l'ampliamento, anche oltre gli edifici di zona e le prescrizioni circa i parcheggi pertinenziali, per una sola volta purché limitato nell'ambito del 15% della s.l.p. e sia comprovato da motivate esigenze produttive.

**Art. 28**  
**Zona D4**

Denominazione:

attività commerciale di espansione.

Destinazione:

attività commerciali e terziarie; esposizioni; attrezzature per convegni e relativi servizi; strutture ricettive e di ristorazione.

È ammessa l'abitazione di servizio con il limite di due alloggi per ogni Piano Attuativo.

Sono esclusi supermercati ed ipermercati con tabella merceologica VIII.

Rapporto di copertura:

50%

Indice di utilizzazione fondiario:

1 mq/1 mq.

Altezza massima delle costruzioni:

ml 8, misurati al punto di massimo ingombro dell'edificio in corrispondenza del colmo in caso di copertura a falda o, comunque, del punto più elevato del coronamento se questi ha un'altezza superiore al colmo.

Distanza dai confini:

minimo ml 5,00 salvo il disposto del D.M. 1/4/68 n. 1404.

Distanza dal ciglio stradale:

minimo ml 10,00 salvo il disposto del D.M. 1/4/1404 e D.P.R. n. 495/92.

Distanza dagli edifici:

pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml 10,00, salvo il disposto del D.M. 1444 - 2/4/68.

Altre norme:

- 1) obbligo di piano attuativo negli ambiti perimetrati sulle tavole di PRG.
- 2) Obbligo di cessione e/o monetizzazione standards e reperimento spazi pertinenziali come da art. 19.
- 3) Obbligo di messa a dimora di cortine alberate sui confini dei lotti.
- 4) Per il Piano Attuativo PA/46 in località Videlle di Raffa (individuato con asterisco) valgono le seguenti norme particolari per le nuove costruzioni:
  - a) Destinazione: trasformazione e commercializzazione prodotti agricoli.
  - b) Superficie coperta massima: mq 3000.
  - c) Superficie lorda di pavimento massima: mq 6000.
  - d) Obbligo di utilizzo di tipologie edilizie e materiali tradizionali dell'edilizia rurale, con altezze non superiori all'esistente, piantumazione lungo i confini di proprietà.

**Art. 29**  
**Zona T.R.**

Denominazione:

turistico ricettiva esistente

Destinazione:

strutture turistico ricettive alberghiere e di ristorazione, servizi connessi.

Volumetria ammessa:

**P.A./26** a) volume ammesso mc 9000 (compreso l'esistente)

b) H max 7,00

**P.A./39** valgono i contenuti del P.A. vigente e della convenzione urbanistica.

NORME COMUNI A TUTTE LE OPERAZIONI DI PIANO

Distanza dai confini:

minimo ml 5,00 salvo il disposto del D.M. 1/4/68 n. 1404.

Distanza dal ciglio stradale:

minimo ml 10,00 salvo il disposto del D.M. 1/4/1404 e D.P.R. n. 495/92.

Distanza dagli edifici:

pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml 10,00, salvo il disposto del D.M. 1444/68.

Altre norme:

- 1) Obbligo di Piano Attuativo nelle zone perimetrare nelle tavole di PRG.
- 2) Sono ammessi mq 150 di pavimento lordo da destinare ad alloggio del personale di servizio e/o per la residenza del proprietario e/o del direttore.  
Tale previsione dovrà essere progettualmente integrata nella struttura produttiva.
- 3) Devono essere previsti spazi commerciali e/o di esposizione dei prodotti tipici locali nell'ambito delle volumetrie consentite, purché integrati progettualmente e nella misura massima del 5% del volume totale previsto.
- 4) Obbligo di cessione e/o monetizzazione degli standards e reperimento spazi pertinenziali come da art. 19.

**Art. 30**  
**Zona T.R.I**

Denominazione:

zona per attività turistica integrata

Destinazione:

attività turistica alberghiera e servizi funzionali alle attività ricettive anche di uso collettivo integrati con la residenza turistica.

Volumetria ammessa:

<b>P.A./14</b> mc 3000	alberghiera, casa albergo e servizi funzionali alle attività turistico-ricettive, ristorazione
mc 12000	residenza turistica
<hr/>	
mc 15000	

la volumetria ammessa nel P.A./14 con destinazione alberghiera è da intendersi come quota minima che può essere incrementata con corrispondente riduzione delle volumetrie residenziali.

La convenzione urbanistica dovrà prevedere i tempi di realizzazione delle singole destinazioni e conterrà forme di garanzia finalizzate all'edificazione delle specifiche destinazioni previste.

Altezza massima delle costruzioni:

massima altezza ml 6,50

Distanza dai confini:

non inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza e comunque non inferiore a ml 5,00.

Distanza dal ciglio stradale:

non inferiore a ml 10,00 salvo maggiori distanze come da D.M. 1/4/68 n. 1404 e C.M. 30/12/70 n. 5980 e/o diverse prescrizioni nell'azzonamento di PRG.

Distanza minima dagli edifici:

minimo ml 10,00 tra pareti finestrate ed edifici antistanti.

Altre norme:

- 1) Obbligo di Piano esecutivo nelle zone perimetrate nelle tavole di progetto di PRG.
- 2) Dovranno essere previsti spazi commerciali e di esposizione dei prodotti tipici locali all'interno delle zone turistiche, nell'ambito delle volumetrie consentite, purché tali volumi siano integrati progettualmente.  
Tale intervento non potrà essere inferiore al 5% del volume previsto.
- 3) Obbligo di cessione e/o monetizzazione standards e reperimento spazi pertinenziali come da art. 19.
- 4) Per gli interventi inclusi nei Piani Attuativi vigenti sono confermate la destinazione e la volumetria prevista nelle relative convenzioni.
- 5) Non sono ammessi sottotetti praticabili e locali interrati collegati direttamente con le unità abitative. Sono ammessi interrati solo al fine del recupero degli spazi pertinenziali (autorimesse collettive, box) e per la creazione di cantinole con una superficie lorda di pavimento massima pari a mq 6,0 ed una altezza massima pari a ml 2,40.
- 6) Le unità abitative monolocali e bilocali non possono superare il 30% del totale previsto, mentre le unità abitative quadrilocali devono essere previste nella misura minima del 10% del totale.

- 7) Trattandosi di zona destinata ad interventi a carattere turistico-ricettivo e residenziale turistico, ai fini del calcolo dei contributi delle concessioni edilizie e relativamente a tutte le destinazioni consentite, si fa riferimento a quanto previsto dalle tabelle comunali per l'industria turistico alberghiera.
- 8) La convenzione del P.A./14 deve contenere l'obbligo di ampliamento e di sistemazione della via dei Laghi di Sovenigo dalla S.P. 25 a via Camposanto.
- 9) Il P.A./14 viene riconosciuto di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della L.R. 23/97 ed assoggettato alle procedure di cui all'art. 10 della legge stessa.

## **Art. 31**

### **Zone a parco rurale**

#### **Norme generali**

- 1) Considerato il carattere rurale del territorio di Puegnago i cui valori ambientali e territoriali sono contrassegnati da elevati e specifici elementi morfopaesaggistici ed in considerazione dei criteri di cui alla legge regionale n. 37/93 e nelle fattispecie del relativo regolamento applicazione che individua Puegnago tra i comuni con alta vulnerabilità territoriale a basso carico zootecnico, ogni intervento sulle strutture produttive delle aziende agricole è subordinato alla presentazione del sotto specificato Piano di Sviluppo Agricolo Aziendale.

Il piano di sviluppo agricolo, redatto in forma semplificata e valutato dall'Amministrazione Comunale, è finalizzato all'aumento della produttività aziendale.

L'A.C. verifica la congruità e la pertinenza tra le strutture proposte e gli obiettivi tecnico-economici del Piano di sviluppo agricolo stesso.

Il carico di bestiame previsto nel Piano di sviluppo agricolo non può essere superiore ai 14 q.ha; il carico di bestiame deve essere alimentato con produzione aziendale (superficie di proprietà e/o coltivata – superficie agraria utile – S.A.U.) per un minimo del 60%.

In caso di lattifere il carico di bestiame è elevato a 16 ql/Ha, alimentato con produzione aziendale per un minimo del 51%.

Per l'utilizzo agronomico dei liquami si fa riferimento alla L.R. n. 37 del 15/12/93 ed alle successive norme attuative.

- 2) Non sono ammesse recinzioni, salvo quelle necessarie per la stabulazione all'aperto, quelle per la protezione delle abitazioni e quelle a protezione delle colture altamente pregiate, quali il tartufo, garantendo, comunque, il mantenimento nelle dimensioni attuali dei percorsi esistenti.

Le eventuali recinzioni ammesse devono essere realizzate in muratura a secco o con paletto in legno o montante in ferro e filo metallico o rete metallica non superiori ad un'altezza di m 1,20.

Le recinzioni esistenti devono essere tenute in corretto stato di manutenzione; è obbligatoria la ricostituzione delle parti degradate nei modi e con i materiali preesistenti.

- 3) La zona a parco rurale è suddivisa in cinque campi con diverso valore naturalistico-ambientale in cui sono precisate le specifiche prescrizioni di zona.

- 4) Per gli edifici esistenti non agricoli individuati con simbolo grafico (bollo) nelle tavole di PRG ed in ogni caso per quelli iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla data di adozione del PRG che non presentano caratteri di ruralità, è confermata la destinazione d'uso in atto; per tali edifici è ammesso un aumento del 10% del volume esistente (previo miglioramento dell'inserimento ambientale) con una soglia minima ammessa anche in supero a detta percentuale pari a mc 100 e con un limite max di mc 300.

Tale norma non si applica per gli edifici oggetto di condono edilizio.

Per l'edificio con simbolo grafico (due bolli) nella tavola di PRG è confermata la destinazione esistente ed è ammesso un aumento pari al 50% del volume esistente nell'area pertinenziale di proprietà al momento di adozione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate al PRG adottato, con destinazione in atto e nel rispetto degli spazi pertinenziali come da art. 19.

Per l'edificio individuato con simbolo grafico bollo e la lettera K nella tavola di PRG è ammesso un incremento volumetrico pari a mc 600 a destinazione residenziale, previo miglioramento dell'inserimento ambientale.

## **A) Campo 1**

Denominazione: ambito di massima tutela

Aree in equilibrio ecologico, caratterizzate da fattori di unicità naturalistica e paesistica (laghi di Sovenigo).

Destinazione:

tutela e conservazione integrale dell'equilibrio ecologico.

Prescrizioni

Attuazione attraverso Piano Particolareggiato.

L'A.C. si riserva di individuare passaggi pedonali, percorsi e spazi pubblici di sosta attrezzati e attrezzature pubbliche e di interesse comune al servizio del tempo libero e dello svago.

Questa zona è destinata alla formazione di parco naturale e in essa deve essere mantenuta l'attività agricola.

Nell'ambito territoriale così definito e individuato nella cartografia non sono ammessi nuovi interventi e cambi di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda interventi ex-novo, il Piano Particolareggiato potrà prevedere esclusivamente posti di ristoro, percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici e valutare la necessità delle aziende agricole già insediate; andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino, anche parzialmente, areali connotati da forti valenze biotiche o biocenotiche.

Per quanto concerne il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, in assenza di piano particolareggiato, sono consentite le seguenti opere:

- a) Manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione dei manufatti edilizi esistenti non connessi all'utilizzazione agricola del suolo, nel rispetto dei valori tipologici ed ambientali e nell'ambito dei volumi esistenti.
- b) Le infrastrutture tecniche a difesa del suolo, drenaggi, canalizzazioni e simili.
- c) Modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento dell'attività agricola, come allacciamenti idrici, elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.
- d) Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), dovrà preventivamente essere autorizzata dall'A.C. È fatto divieto di alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi superficiali, di alterare comunque il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento.
- e) Per quanto concerne l'intervento sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), rifugi o posti di ristoro sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione anche in assenza del P.P., nel rispetto dei valori tipologici ed ambientali e della volumetria esistente.
- f) Per quanto riguarda la rete viaria esistente, (solo se a servizio delle abitazioni agricole, di itinerari turistici, di accesso a infrastrutture energetiche a rete o puntuali) sono ammessi interventi di ammodernamento, a seguito di documentazione relativa alla necessità di un adeguamento funzionale con studio di impatto ambientale e con idonea tipologia di manufatti.

L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi "fuori strada" è consentito solamente per esigenze connesse all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, per l'esecuzione di opere pubbliche, per accesso ad abitazioni isolate, per attività di protezione civile.

## **B) Campo 2**

Denominazione: ambito dei crinali boscati.

Aree in equilibrio ecologico, caratterizzate da fattori di rilevante valore naturalistico e paesistico con presenze di bosco.

Destinazione:

tutela e conservazione integrale dell'equilibrio biologico.

Prescrizioni

Negli ambiti territoriali così definiti ed individuati nella cartografia gli interventi ammessi, salvo i casi di cui ai capoversi seguenti, sono quelli connessi alle normali attività silvocolturali e di allevamento zootecnico di tipo non intensivo.

Le attività silvocolturali (tagli colturali e di produzione) saranno effettuate in conformità alle prescrizioni regionali di polizia forestale e comunque soggette alle limitazioni stabilite dai piani di assestamento forestale.

L'eventuale rimboschimento a scopi produttivi di aree a prato-pascolo dimesse deve essere effettuato con sistemi conformi ai caratteri naturali secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionalmente competenti.

Sono comunque ammessi interventi relativi alla viabilità di servizio poderale di accesso necessitanti di adeguamento funzionale, interventi energetici e tecnologici salvo studio di impatto ambientale.

L'uso di mezzi motorizzati in percorsi "fuori strada" è limitato alle necessità derivanti dall'esercizio di attività agro-silvo-pastorali, per l'approvvigionamento delle abitazioni isolate e per l'esecuzione di opere pubbliche e attività di protezione civile.

Sono ammesse le realizzazioni di tutte le opere afferenti la difesa idrogeologica, idraulica e di regimazione agro-silvo-pastorale, tuttavia da eseguire con tipologie costruttive compatibili con l'ambiente e con l'obbligo del restauro ambientale delle aree alterate dall'intervento.

Per quanto riguarda i manufatti edilizi esistenti evidenziati sulle tavole di PRG sono ammesse opere di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto dei valori tipologici ed ambientali nell'ambito dei volumi esistenti.

### **C) Campo 3**

#### Denominazione:

ambito collinare di valore naturalistico paesaggistico e geomorfologico; sistemi sommitali tipici dei cordoni morenici del Garda, areali morenici e zone umide secondarie.

#### Destinazione:

tutela e conservazione dei caratteri morfologici e dei complessi vegetazionali; ricostruzione dell'equilibrio bio-ecologico dell'ambiente; conservazione del paesaggio agrario tradizionale.

#### Prescrizioni

Gli interventi ammessi dovranno essere prevalentemente finalizzati alla tutela e conservazione dei complessi vegetazionali autoctoni o comunque peculiari e consolidati nell'immagine locale e mirare alla ricostruzione dell'equilibrio bioecologico dell'ambiente anche mediante la conservazione del paesaggio agrario tradizionale.

Nell'ambito dei processi di gestione produttiva, sono da mantenersi i tipi colturali viticoli e olivicoli, a prato stabile ed avvicendato ed ad essenze arboree produttive.

Eventuali interventi infrastrutturali: energetici, viari, tecnologici, sono soggetti a preventivo studio di impatto ambientale.

Sono comunque ammessi interventi relativi alla viabilità di servizio poderale, necessitanti di adeguamento funzionale, mantenendo, comunque, i caratteri tradizionali dei percorsi originari, le tipologie e le forme connotative della cultura materiale dei luoghi.

L'uso di mezzi motorizzati in percorsi "fuori strada" è limitato alle necessità derivanti dall'esercizio di attività legate all'agricoltura.

Gli interventi ammessi devono essere finalizzati al mantenimento dei caratteri connotativi, tipomorfologici e ambientali dell'edilizia tradizionale.

Sono ammesse le realizzazioni di tutte le opere afferenti la difesa idrogeologica e idraulica, tuttavia da eseguire con tipologie costruttive compatibili con l'ambiente e con l'obbligo del restauro ambientale nelle aree alterate dall'intervento.

Le attività silvocolturali (tagli colturali e di produzione) saranno effettuate in conformità con le prescrizioni regionali di polizia forestale comunque soggette alle limitazioni dei piani di assestamento forestale:

- a) Mantenendo gli ambiti boscati esistenti e le formazioni arboree composite ivi compresi i boschi di ripa, gli elementi di piantata e le cortine arboree e arbustive, sparse o in formazioni lineari;
- b) Mantenendo o migliorando la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze conformi al carattere dei luoghi.

Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio ai fini agricoli, comportanti cospicue trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.

È prescritta la tutela dell'assetto idrico di superficie, nonché della morfologia a gradoni terrazzati; è vietata la canalizzazione artificiale dei corpi idrici esistenti.

Sono ammessi solo ampliamenti delle strutture edilizie di aziende agricole esistenti e la ricollocazione di aziende agricole esistenti nel territorio comunale, previa predisposizione di Piano di sviluppo aziendale agricolo nell'ambito dei limiti della L. 93/80, con predisposizione di planivolumetrico che preveda la collocazione dei volumi ammessi previa verifica in sito con posizione di sagome planialtimetriche.

Non sono ammesse le serre e gli allevamenti zootecnici intensivi.

Ai fini della edificabilità sono conteggiate le aree dei campi 3-4-5 comprese nel territorio del Comune di Puegnago del Garda.

Sono consentite minime attrezzature per servizi legate alle attività sportive di svago e di tempo libero, di commercializzazione dei prodotti agricoli, di ristorazione tipica e agrituristica in genere solo nell'ambito dell'assetto volumetrico esistente e secondo vigente normativa regionale.

È ammessa (per aziende con colture in atto con superficie minima pari a mq 10000 e previo Piano di Sviluppo Agricolo) la realizzazione di strutture interrato con le seguenti caratteristiche:

- Altezza massima dei locali interrati: ml 4,50
- Edif. Ammessa: 1% della sup. aziendale – max mq 200 l. p.
- Distanza dalle strade: ml 5,00
- Copertura con riporto di terra vegetale
- Rilascio della C.E. ai soggetti di cui all'art. 3.1 della L.R. 93/80.

I parametri edificatori per le varie destinazioni sono così definiti:

**a) Attrezzature a servizio dell'agricoltura e per gli allevamenti:**

Hmax=7,00 m

Distanze: (fatto salvo il disposto del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404)

1. dalle strade: min. 10,00 ml
2. dai confini: min. 10,00 ml
3. tra fabbricati: min. 20,00 ml

**b) residenza a servizio dell'azienda agricola:**

Hmax=6,00 m

Distanze: (fatto salvo il disposto del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404)

1. dalle strade: min. 10,00 ml
2. dai confini: min. 10,00 ml
3. tra fabbricati: min. 20,00 ml

#### **D) Campo 4**

##### Denominazione:

ambito collinare di valore naturalistico paesaggistico.

##### Destinazione:

aree agricole in diretta contiguità fisica e visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica, costituiti dai rilievi collinari.

Ambito del paesaggio agrario che svolge comunque un ruolo essenziale per la percepibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.

Queste aree devono essere conservate e riservare agli usi agricoli in ragione della funzione produttiva e paesistica svolta.

Le tipologie insediative ammesse sono limitate a quelle attinenti lo sviluppo delle attività produttive agricole subordinatamente alla conservazione delle caratteristiche paesistico ambientali.

##### Prescrizioni

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione del patrimonio edilizio agricolo esistente accompagnati da operazioni di riqualificazione del contesto.

Sono consentiti nuovi insediamenti agricoli ai sensi della L. 93/80 con Piano di Sviluppo Aziendale.

Non sono ammessi gli allevamenti zootecnici intensivi.

Ai fini della edificabilità sono conteggiate le aree dei campi 3-4-5 comprese nel territorio del Comune di Puegnago del Garda.

Sono ammesse serre fino ad un massimo del 5% della superficie coltivata nei campi 3-4-5.

Sono consentite minime attrezzature per servizi legate alle attività sportive di svago e di tempo libero, di commercializzazione dei prodotti agricoli, di ristorazione tipica e agrituristica in genere solo nell'ambito dell'assetto volumetrico esistente e secondo la vigente normativa regionale.

Per quanto riguarda la rete viaria esistente (a servizio agricolo, di itinerari turistici, di accesso a infrastrutture energetiche a rete o puntuali) sono ammessi interventi di ammodernamento solo a seguito della presentazione di documentazione relativa alla necessità di un adeguamento funzionale, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei percorsi originari, le tipologie, i materiali e le forme connotative di valorizzazione paesistica.

Ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori tradizionali.

Gli interventi ammessi secondo le presenti norme devono essere finalizzati al mantenimento delle visuali e della percettibilità verso i valori paesaggistici espressi dalle aree di rilevante interesse:

- Evitando occlusioni visuali;
- Limitando l'altezza degli edifici;
- Mantenendo le visuali degli assi dinamici (infrastrutture viarie).

Al fine di favorire lo spostamento della struttura agricola collocata nel tessuto edificato è consentita la realizzazione di strutture funzionali all'agricoltura utilizzando la superficie coperta esistente destinata all'agricoltura e gli alloggi di servizio esistenti nel tessuto edificato; questa norma si applica solo in presenza di una convenzione o atto d'obbligo che impegna il richiedente ad utilizzare la struttura agricola esistente all'interno del tessuto edificato per le destinazioni d'uso conformi al PRG.

I parametri edificatori per le varie destinazioni sono così definiti:

a) Attrezzature a servizio dell'agricoltura e per gli allevamenti:

Hmax=7,00 m

Distanze: (fatto salvo il disposto del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404)

1. dalle strade: min. 10,00 ml
2. dai confini: min. 10,00 ml
3. tra fabbricati: min. 20,00 ml

4. residenza a servizio dell'azienda agricola:

Hmax=6,00 m

Distanze: (fatto salvo il disposto del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404)

4. dalle strade: min. 10,00 ml
5. dai confini: min. 10,00 ml
6. tra fabbricati: min. 20,00 ml

## **E) Campo 5**

### Denominazione:

ambito di rispetto dell'abitato e della fascia pedecollinare.

### Destinazione:

territorio di elevato interesse agronomico ove le attività produttive agrarie, in contesti geopedologici e ambientali particolari, caratterizzano e formano la qualità paesistica.

In questo territorio hanno luogo fenomeni di competizione tra uso produttivo agricolo e uso urbano che possono talora generare aspetti congiunti di "criticità insediativa" degli insediamenti urbani e di "problematicità produttiva" delle aziende agricole.

### Prescrizioni

Conservazione dell'intero comparto territoriale, per la preminente e caratterizzante attività produttiva agricola e per la tutela della "risorsa" suolo in quanto tale.

Conservazione, mantenimento attivo e incentivazione dei caratteri strutturali dell'organizzazione agraria.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione del patrimonio edilizio agricolo esistente accompagnati da operazioni di riqualificazione del contesto; ampliamento in ragione del 20% della s.l.p. esistente con Piano di Sviluppo Aziendale, comunque nei limiti di quanto consentito dalla L. 93/80.

Sono inoltre consentiti ampliamenti delle attività agricole anche qualora le strutture esistenti siano incluse nella zona A (nuclei di antica formazione); gli ampliamenti dovranno essere localizzati in adiacenza dell'esistente e nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici.

Non sono ammessi le serre e gli allevamenti zootecnici intensivi.

Ai fini della edificabilità sono conteggiate le aree dei campi 3-4-5 comprese nel territorio del Comune di Puegnago del Garda.

Sono consentite minime attrezzature per servizi legate alle attività sportive di svago e di tempo libero, di commercializzazione dei prodotti agricoli, di ristorazione tipica, di agriturismo in genere solo nell'ambito dell'assetto volumetrico esistente.

È ammessa (per aziende con colture in atto con superficie minima pari a mq 10000 e previo Piano di Sviluppo Agricolo) la realizzazione di strutture interrato con le seguenti caratteristiche:

- Altezza massima dei locali interrati: ml 4,50
- Edif. Ammessa: 1% della sup. aziendale – max mq 200 l. p.
- Distanza dalle strade: ml 5,00
- Copertura con riporto di terra vegetale
- Rilascio della C.E. ai soggetti di cui all'art. 3.1 della L.R. 93/80.

Per quanto riguarda la rete viaria esistente a servizio delle abitazioni agricole, di itinerari turistici, di accesso a infrastrutture energetiche a rete o puntuali, sono ammessi interventi di ammodernamento solo a seguito della presentazione di documentazione relativa alla necessità di un adeguamento funzionale, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei percorsi originari, le tipologie, i materiali e le forme connotative di valorizzazione paesistica.

Ogni intervento ammesso dovrà evitare o minimizzare:

- Frammentazione di comparti agricoli produttivi accorpati unitari e le previsioni di espansione dell'urbanizzazione che ignorino il reticolo irriguo con la conseguente copertura di corsi d'acqua;
- L'abbattimento di presenze arboree e filari significativi.

Ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori tradizionali.

Sono ammesse le strutture funzionali alla lavorazione – conservazione dei prodotti agricoli (cantine) se interrato.

I parametri edificatori per le varie destinazioni sono così definiti:

**a) Attrezzature a servizio dell'agricoltura e per gli allevamenti:**

Hmax=7,00 m

Distanze: (fatto salvo il disposto del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404)

1. dalle strade: min. 10,00 ml
2. dai confini: min. 10,00 ml
3. tra fabbricati: min. 20,00 ml

**b) residenza a servizio dell'azienda agricola:**

Hmax=6,00 m

Distanze: (fatto salvo il disposto del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404)

1. dalle strade: min. 10,00 ml
2. dai confini: min. 10,00 ml
3. tra fabbricati: min. 20,00 ml

## **Art. 32** **Zona SP**

### Denominazione:

zona per attrezzature e servizi pubblici.

### Destinazione - interventi ammessi:

dette zone comprendono le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalla L.R. n. 51/75.

Le destinazioni delle singole aree indicate nelle tavole di PRG (istruzione, interesse comune, verde e sport, parcheggi) hanno carattere indicativo e, fermo restando l'uso pubblico, possono essere variate senza che ciò costituisca variante al PRG.

L'attuazione è prevista con intervento edilizio diretto da parte dell'A.C. o mediante intervento convenzionato con l'A.C.

Sono eccezionalmente ammessi alloggi per la custodia e la gestione del servizio.

### Parametri urbanistici:

istruzione e interesse comune	If = 2 mc/mq Hmax = 10,50 m
Verde e sport	If = 0,20 mc/mq Hmax = 3,50 m

### Distanza dai confini:

in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine; negli altri casi la distanza dai confini di proprietà dovrà essere maggiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m 5,00 salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444.

### Distanza dal ciglio stradale:

per strade inferiori a m 7,00 = m 5,00; per strade da m 7,00 a m 15,00 = m 7,50; per strade oltre m 15,00 = m 10,00 salvo maggiori distanze come da D.M. 1/4/68 n. 1404 e C.M. 30/12/70 n. 5980 e salvo allineamento precostituito e/o diversa prescrizione nell'azzonamento PRG.

### Distanza dagli edifici:

tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto e in ogni caso non minore a m 10,00, salvo maggiori distanze e deroghe art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444.

### Altre norme:

al fine di coordinare l'uso delle aree SP localizzate nelle immediate vicinanze del P.P./37, in sede di stesura del Piano Particolareggiato stesso, verranno considerate le aree SP incluse nei P.A./21, P.A./41, P.A./42.

**Art. 33**  
**Zona F**

Denominazione:

attrezzature private di interesse pubblico

Destinazione:

per le aree A e E: attrezzature sportive private per il gioco, lo svago e il tempo libero e la ristorazione.

Amnesso l'alloggio per la custodia o la gestione.

Edificabilità ammesse:

per le aree A e E: mq 500 di s.l.p.

Altezza massima delle costruzioni:

ml 5,70 salvo particolari impianti tecnologici.

Distanza dai confini:

D = H e mai inferiore a m 10,00

Distanza dal ciglio stradale:

da stabilirsi dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto, fatta salva l'osservanza nelle norme previste dal D.M. 1/4/68.

Distanza dagli edifici:

D = H edificio più alto.

Altre norme:

- a) per gli ambiti A e E, l'edificazione può essere consentita a seguito di Piano Attuativo convenzionato con l'A.C., con la possibile previsione di modalità per l'uso anche pubblico delle strutture.
- b) Obbligo di reperimento spazi pertinenziali come da art. 19.

## **TITOLO UNICO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI**

### **Art. 34**

#### **Norme speciali per i distributori di carburante**

L'impianto di nuove stazioni di distribuzione carburante o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree adeguatamente dimensionate ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente ed all'estetica cittadina.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), né aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate S (salvo che siano espressamente previsti da piani particolareggiati).

Gli impianti per distributori carburanti e le relative costruzioni necessarie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici ecc. con esclusione di abitazioni, negozi o altre attività commerciali non connesse alla specifica attività, sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- Rapporto di copertura: massimo 1/25
- Indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq
- Altezza massima: ml 5,00
- Distanza dai confini: minimo ml 5,00
- Arretramento dal filo stradale: minimo ml 10,00

L'A.C. potrà chiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle leggi regionali e delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburante.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei nuclei di antica formazione e nelle strade residenziali di quartiere.

Obbligo di cessione area e realizzazione pista ciclabile.

### **Art. 35**

#### **Misurazione delle aree**

La misurazione delle aree inserite nelle tavole di PRG sono da intendersi come indicative; fanno fede eventuali dimensionamenti a seguito di misurazioni in loco.

### **Art. 36**

#### **Contrasti con R.E.**

Le presenti norme integrano il regolamento edilizio vigente e sostituiscono quanto in esso contenuto che sia in contrasto con le norme stesse.

### **Art. 37**

#### **Aree demaniali**

Nelle aree di proprietà demaniale è fatto divieto assoluto di edificazione né si può utilizzare la cubatura e concentrarla su zone di proprietà, salve concessioni dell'ente proprietario.

Tutte le zone di proprietà demaniale sono da intendersi destinate a servizi pubblici quand'anche per errore grafico nell'azonamento abbiano diversa destinazione.

L'edificazione su tali aree sarà concessa solo qualora si tratti di opere di dichiarata utilità pubblica o di pubblico interesse o comunque oggetto di servitù pubblica.

**Art. 38**  
**Deroghe**

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 41 quater della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

**Art. 39**  
**Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- a) Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia.
- b) La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.
- c) Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento edilizio (o dalle Norme di Attuazione), con altezza massima fuori terra non superiori a m 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confini di proprietà il limite previsto nelle varie zone dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione).
- d) Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.
- e) Relativamente alle distanze delle cabine ENEL e degli elettrodotti, si rimanda alle disposizioni del D.P.R. 23/4/1992.

**Art. 40**  
**Piani di lottizzazione convenzionata approvati**

I piani di lottizzazione convenzionata già approvati alla data di adozione del PRG resteranno validi fino alla loro scadenza.

**Art. 41**  
**Piani dell'edilizia economica popolare vigente**

Per i Piani di Edilizia Economica Popolare vigenti al momento dell'adozione del PRG e indicati nella cartografia di Piano con la sigla PEEPV resta in vigore la normativa del Piano di Zona.

**Art. 42**  
**Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche**

Negli interventi edilizi devono essere rispettate le prescrizioni delle seguenti leggi:

- Legge 9/1/89 n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati)
- D.M. 14/6/89 n. 236 (prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
- L.R. n. 6 del 20/2/89 (norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione)
- D.P.R. n. 503 del 24/6/96 (regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)

# INDICE

## TITOLO I NORME PRELIMINARI

Art. 1	Finalità delle norme	Pag. 1
Art. 2	Ambito di applicazione della normativa di PRG	Pag. 1
Art. 3	Definizioni delle categorie di attività costruttive	Pag. 1
Art. 4	Lotti di pertinenza	Pag. 2
Art. 5	Norme particolari per le ristrutturazioni	Pag. 3
Art. 6	Norme per la tutela e la conservazione del verde e del sistema idrografico	Pag. 3
Art. 7	Norme per la tutela, la conservazione e la creazione dei percorsi pedonali	Pag. 4
Art. 8	Infrastrutture viarie di PRG	Pag. 4

## TITOLO II

Art. 9	Modalità di attuazione del PRG	Pag. 5
Art. 10	Documentazione per i piani attuativi	Pag. 6
Art. 11	Intervento edilizio diretto	Pag. 8
Art. 12	Destinazione d'uso	Pag. 8
Art. 13	Opere di urbanizzazione	Pag. 8
Art. 14	Elettificazione dell'area	Pag. 9

## TITOLO III GLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 15	Descrizione degli indici urbanistici	Pag. 10
Art. 16	Parametri edilizi	Pag. 10
Art. 17	Applicazione degli indici urbanistici	Pag. 12
Art. 18	Lotto edificabile	Pag. 12
Art. 19	Quantificazione degli spazi pertinenziali e degli standards urbanistici	Pag. 13

## TITOLO IV SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 20	Zone residenziali	Pag. 15
Art. 21	Zona A – nuclei di antica formazione	Pag. 16
Art. 22	Zona B1 – completamento residenziale	Pag. 21
Art. 23	Zona B2 – verde privato	Pag. 22
Art. 24	Zona C – espansione residenziale	Pag. 23
Art. 25	Zona D1 – produttiva esistente e di completamento	Pag. 25
Art. 26	Zona D2 – produttiva di espansione	Pag. 26
Art. 27	Zona D3 – produttiva commerciale	Pag. 27
Art. 28	Zona D4 – commerciale di espansione	Pag. 28
Art. 29	Zona TR – turistico – ricettiva esistente	Pag. 29
Art. 30	Zona TRI – turistica integrata	Pag. 30
Art. 31	Zona a parco rurale	Pag. 32
Art. 32	Zona SP – attrezzature e servizi pubblici	Pag. 41
Art. 33	Zona F – attrezzature private di interesse pubblico	Pag. 42

**TITOLO UNICO**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI**

Art. 34	Norme speciali per i distributori di carburante	Pag. 43
Art. 35	Misurazione delle aree	Pag. 43
Art. 36	Contrasti con R.E.	Pag. 43
Art. 37	Aree demaniali	Pag. 43
Art. 38	Deroghe	Pag. 44
Art. 39	Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	Pag. 44
Art. 40	Piani di lottizzazione convenzionata approvati	Pag. 44
Art. 41	Piani dell'edilizia economica popolare vigente	Pag. 44
Art. 42	Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	Pag. 44