

# COMUNE DI CODEVIGO

**Variante Generale al Piano Regolatore  
ai sensi dell'art. 49 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61  
Norme Tecniche di Attuazione  
Adeguate alla D.G.R. 1602 dell'11 aprile 2000**

## Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 Elementi costitutivi della V.P.R.G.	3
Art. 2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	5
Art. 3 Contenuti e campo di applicazione della V.P.R.G.	6
TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI	8
Art. 4 Definizioni urbanistiche	8
Art. 5 Destinazioni d'uso	10
Art. 6 Limiti di distanza per gli interventi a completamento del limite di inviluppo	11
TITOLO III° ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.	13
Art. 7 Modalità di attuazione	13
Art. 8 Strumenti di Attuazione	13
Art. 9 Contenuti e procedure degli S.U.A.	13
Art. 10 Comparto	14
Art. 11 Intervento diretto	14
Art. 12 Progetti norma	15
TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO	16
CAPO I° Il sistema ambientale	16
Sezione I <sup>a</sup> Le zone agricole	16
Art. 13 Edificabilità nelle sottozone agricole E1 ed E1A	16
Art. 14 Edificabilità nelle sottozone agricole E2	17
Art. 15 Edificabilità nelle sottozone agricole E3	17
Art. 16 Vincolo di non edificabilità e di destinazione d'uso	18
Sezione II <sup>a</sup> Zone di Tutela	19
Art. 17 Tutela del paesaggio	19
Art. 18 Ambiti di tutela	21
Sezione III <sup>a</sup> I beni culturali	22
Art. 19 Edifici di valore storico-testimoniale	22
Art. 20 Sesto grado di protezione	32
Art. 21 Quinto grado di protezione	32
Art. 22 Quarto grado di protezione	33
Art. 23 Terzo grado di protezione	34
Art. 24 Secondo grado di protezione	34
Sezione IV <sup>a</sup> Vincoli e Fasce di Rispetto	35
Art. 25 Aree vincolate ai sensi della 1497/39, e 431/85	35
Art. 26 Fasce di rispetto	35
CAPO II° Il sistema insediativo	38
Sezione I <sup>a</sup> Zonizzazione	38
Art. 27 Zone "B"	38
Art. 28 Sottozone "C1"	39
Art. 29 Sottozone "C2"	40
Sezione II <sup>a</sup> Servizi ed impianti di interesse comune	42
Art. 30 Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive	42
Art. 31 Parcheggi e servizi pubblici	44
CAPO III° Il sistema produttivo	45
Art. 32 Zone "D"	45
Art. 33 Zone "D1"	46
Art. 34 Insediamenti produttivi in sede impropria e attività confermate	47

CAPO IV° Il sistema relazionale	48
Art. 35 Prescrizioni generali e comuni	48
Art. 36 Piste ciclabili	49
Art. 37 Cavane, attracchi e ormeggi	49
Art. 38 Norme transitorie e finali	50
ALLEGATO 1.a: abaco dei tipi edilizi	51
ALLEGATO 1.b: abaco dei tipi stradali	61
ALLEGATO 1.c: abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi	74
Allegato 2: schede urbanistiche relative alle Unità Minime di Intervento	90
Allegato 3: progetti-norma	108
Allegato 4: abaco delle tipologie rurali	179
Allegato 5: sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico	204

## TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

### *Art. 1 Elementi costitutivi della V.P.R.G.*

1. La Variante Generale al Piano Regolatore Generale del comune di Codevigo è costituita dai seguenti elaborati:

#### *Analisi*

a) elaborati grafici di analisi:

- relazione geologica;
- relazione agronomica;

- Tav. 3 Programmazione e pianificazione di livello sup.: P.T.R.C.-P.T.P.;
- Tav. 5 Pianificazione e programmazione comunale in atto;
- Tav. 6.1a: Destinazione d'uso prevalente degli edifici;
- Tav. 6.1b Destinazione d'uso degli edifici al piano terra;
- Tav. 6.2a Classi di età degli edifici;
- Tav. 6.2b Numero dei piani degli edifici;
- Tav. 6.2c Tipologie degli edifici;
- Tav. 6.2d Distribuzione territoriale degli alloggi;
- Tav. 6.2e Condizioni fisiche degli edifici;
- Tav. 9 Servizi ed impianti di interesse comune;
- Tav. 10.1 Carta geomorfologica;
- Tav. 10.2 Carta geolitologica;
- Tav. 10.3 Carta della classificazione agronomica dei terreni;
- Tav. 10.4 Carta idrogeologica e del rischio idraulico;
- Tav. 10.5 Carta delle colture intensive e di pregio;
- Tav. 10.6 Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio
- Tav. 10.7 Carta della classificazione socio economica delle aziende;
- Tav. 10.8 Carta del paesaggio agrario;
- Tav. 10.9 Carta delle penalità ai fini edificatori;
- Tav. 11 Vincoli e servitù;
- Tav. 12 Beni culturali;

b) Schede:

- A: consistenza del patrimonio immobiliare.
- B: beni culturali: edifici e manufatti di valore storico-testimoniale.
- C: attività produttive secondarie
- D: attività commerciali e direzionali
- E: attività turistiche
- G: servizi pubblici ed attrezzature di interesse comune

*Progetto*

- c) Relazione di progetto.
- d) Norme Tecniche di Attuazione.
- e) Allegati alle N.T.A.:
  - Allegato 1.a: Abaco dei tipi edilizi;
  - Allegato 1.b: Abaco dei tipi stradali;
  - Allegato 1.c: Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi;
  - Allegato 2: Schede urbanistiche relative alle Unità Minime di Intervento
  - Allegato 3: Progetti norma;
  - Allegato 4: Abaco delle tipologie rurali;
  - Allegato 5: Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico;
  - Allegato 6: Interventi edilizi su insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 30 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.
- f) Elaborati grafici di progetto:
  - V.P.R.G. intero territorio Comunale: n° 5 tavole in scala 1:5000:
    - tav. 13.1.1 V.P.R.G. Capoluogo (su base catastale);
    - tav. 13.1.2 V.P.R.G. Casone della Morosina (su base catastale);
    - tav. 13.1.3 V.P.R.G. Casone Millecampi (su base catastale);
    - tav. 13.1.4 V.P.R.G. Castelcaro (su base catastale);
    - tav. 13.1.5 V.P.R.G. Conche (su base catastale);
  - V.P.R.G. intero territorio Comunale: n° 1 tavola in scala 1:5000:
    - tav. 13.2 V.P.R.G. - Individuazione delle zone di degrado;
  - V.P.R.G. intero territorio Comunale: n° 16 tavole in scala 1:5000:
    - tav. 13.1.a V.P.R.G. Valle Pierimpiè (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.b V.P.R.G. Osteria Beverare (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.c V.P.R.G. Casone Figheri (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.d V.P.R.G. Tognana (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.e V.P.R.G. Arzergrande (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.f V.P.R.G. Casone della Morosina (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.g V.P.R.G. Casone delle Sacche (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.h V.P.R.G. Codevigo (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.i V.P.R.G. Rosara (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.IV.P.R.G. Casa Boschettona (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.m V.P.R.G. Casone Millecampi (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.n V.P.R.G. Correzzola (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.o V.P.R.G. Passo della Fogolana (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.p V.P.R.G. Civè (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.q V.P.R.G. Brenta dell'Abbà (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.r V.P.R.G. Conche (su base C.T.R.);

V.P.R.G. zone significative: n° 4 tavole in scala 1:2000:

- tav. 13.3.1 V.P.R.G. Cambroso, Rosara, via Rosara;
- tav. 13.3.2 V.P.R.G. Capoluogo;
- tav. 13.3.3 V.P.R.G. Conche;
- tav. 13.3.4 V.P.R.G. Via Botti, via Zena, via Moraretto, via Castelcaro, via S. Margherita.

g) Elaborati grafici illustrativi.

- tav. 13.4 Quadro d'unione dei progetti norma, delle schede urbanistiche e dei lotti interclusi;

h) Verifica del dimensionamento.

i) Regolamento Edilizio

## Art. 2

### *Valore prescrittivo degli elementi costitutivi*

1. Hanno valore prescrittivo le tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 n° 13.1.1 V.P.R.G. Capoluogo, 13.1.2 V.P.R.G. Casone della Morosina, 13.1.3 V.P.R.G. Casone Millecampi, 13.1.4 V.P.R.G. Castelcaro, 13.1.5 V.P.R.G. Conche, in scala 1:5.000, n° 13.2 V.P.R.G. - Individuazione delle zone di degrado, in scala 1:5.000, nonché le tavole di progetto n° 13.3.1 V.P.R.G. Cambroso, Rosara, via Rosara, 13.3.2 V.P.R.G. Capoluogo, 13.3.3 V.P.R.G. Conche, 13.3.4 V.P.R.G. Via Botti, via Zena, via Moraretto, via Castelcaro, via S. Margherita, in scala 1:2000.

2. Nell'allegato 1 alle N.T.A., di cui alla lettera e) del precedente art. 1, i disegni contenuti nell'*abaco dei tipi edilizi* (allegato 1.a) hanno solo valore illustrativo, servono solo a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriberle: sono vincolanti invece le norme scritte relative ad ogni classe tipologica. Sono vincolanti altresì le sezioni quotate dell'*abaco dei tipi stradali* (allegato 1.b): le dimensioni delle sedi carrabili, dei marciapiedi e degli elementi compositivi in genere sono da intendere come dimensioni minime. Nell'*abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi* (allegato 1.c) hanno valore prescrittivo gli *elementi normativi* e gli *schemi aggregativi*, mentre gli elementi grafici hanno solo valore illustrativo.

3. Nell'allegato 2 alle N.T.A., di cui alla lettera e) del precedente art. 1 (schede urbanistiche), i disegni contenuti negli *schemi illustrativi* hanno solo valore illustrativo, servono solo a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriberle: sono vincolanti invece i disegni contenuti negli *schemi normativi* nonché i *parametri prescrittivi* (superficie a verde pubblico, a parcheggio e a servizi pubblici, S.n.p. aggiuntiva all'esistente e S.n.p. totale) contenuti nel *dimensionamento delle schede urbanistiche*.

4. Nell'allegato 3 alle N.T.A. (Progetti norma), di cui alla lettera e) del precedente art. 1, hanno valore prescrittivo i *parametri prescrittivi* (superfici di interesse pubblico, a verde e parcheggio pubblico, S.n.p. massima, classi tipologiche ammesse, destinazioni d'uso ammesse) contenuti nel *dimensionamento dei progetti norma residenziali, ricettivi e produttivi*,

nonché, all'interno dei *criteri di organizzazione infrastrutturale e funzionale dell'area*, tutti quegli elementi (aree a standard - verde e parcheggi- sedi viarie) che trovano conferma all'interno degli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, nonché le sezioni stradali, le altezze massime, i portici e passaggi ad uso pubblico, i limiti di massimo inviluppo e gli allineamenti obbligatori; la definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementata la Superficie netta di pavimento massima, né può essere ridotta la superficie destinata a parcheggio, verde primario e standard secondari. Gli *schemi illustrativi* hanno solo il compito di suggerire possibili soluzioni compositive.

5. L'allegato 4 alle N.T.A. (Abaco delle tipologie rurali) ha il valore di supporto agli interventi sugli apparati decorativi e sulle tipologie degli edifici di valore storico testimoniale. Relativamente agli apparati decorativi nei singoli interventi edilizi possono essere adottate soluzioni formali diverse purché adeguatamente motivate e documentate in relazione alla loro tipicità ovvero in relazione alla loro significativa presenza nell'edificio o gruppo di edifici oggetto di intervento.

6. Ha inoltre valore prescrittivo l'allegato 5 alle N.T.A., di cui alla lettera e) del precedente art. 1. (Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico).

7. Nell'allegato 6 alle N.T.A. (Interventi edilizi su insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 30 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61) hanno valore prescrittivo le indicazioni contenute in ogni scheda all'interno della descrizione del progetto (*Tipologia, parametri dimensionali, destinazioni d'uso, parcheggi, servizi pubblici, sistemazione dell'area scoperta*) nonché il perimetro di massimo inviluppo contenuto nella scheda di progetto; la localizzazione dei parcheggi e delle aree a verde, contenuta nella scheda di progetto, è solo indicativa, così come l'indicazione planivolumetrica: serve unicamente a suggerire soluzioni, non a prescriberle;

### Art. 3

#### *Contenuti e campo di applicazione della V.P.R.G.*

1. Il presente strumento urbanistico costituisce la Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Codevigo ai sensi dell'art. 49 della L.R. 27 giugno 1985, n° 61.

2. Il campo di applicazione del P.R.G. è costituito dal territorio del comune di Codevigo, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1.

3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente compreso nel campo di applicazione del presente P.R.G..

4. Le presenti norme, comprensive degli allegati di cui alla lettera f) del precedente art. 1, prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del

regolamento edilizio, del regolamento d'igiene, di altri regolamenti comunali.



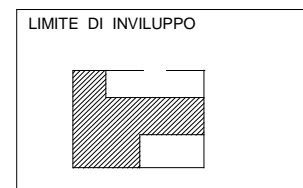
## TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

### Art. 4 Definizioni urbanistiche

1. Si riportano di seguito le principali definizioni urbanistiche, utili ai fini della gestione del P.R.G.:

- a) *Superficie territoriale (S.T.):* è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione della V.P.R.G ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la S.T. è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dalla V.P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
- b) *Superficie fondiaria (S.F.):* è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico.
- c) *Superficie coperta (S.C.):* è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, con esclusione degli elementi edilizi in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di ml. 1,50 (tettoia, terrazza, balcone, sporti di gronda): oltre sono interamente computati; non concorrono alla formazione della superficie coperta il bersò, le bussole d'ingresso ricavate in aggetto rispetto alla sagoma degli edifici fino ad un massimo di mq. 3,00, le scale aperte, le vasche antincendio e le piscine esterne, nonché le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo e con altezza massima non superiore a ml. 2,20.
- d) *Superficie netta di pavimento (S.n.p.):* per superficie netta di pavimento (S.n.p.) si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre; la superficie netta di pavimento non comprende:
  - la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti, nonché la superficie destinata a posto macchina o garage fino ad un massimo di mq 15 per alloggio.
  - La superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di ml. 2.50: tettoia, terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi: oltre sono interamente computati.
  - I pergolati e i bersò.

- I portici pubblici e condominiali, nonché quelli ad uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 25% della S.n.p. dell'alloggio di pertinenza: oltre sono interamente computati.
  - I sottotetti non praticabili, né agibili e le superfici tecniche.
  - Gli ingressi e le scale condominiali, gli ascensori.
  - Nelle tipologie con più piani di calpestio la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio.
  - Le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili.
  - Le vasche antincendio.
  - Le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo e con altezza massima non superiore a ml. 2,20 e per un massimo di mq 5: oltre sono interamente computate.
  - Le superfici interrato o seminterrate sporgenti dal terreno non oltre ml. 1,00; dette strutture vanno considerate come corpi di fabbrica e come tali devono rispettare le norme relative alle distanze minime previste nelle singole zone.
- e) *Altezza dei fabbricati (H)*: è la differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano terra dell'edificio in progetto e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile; in ogni caso la quota della superficie di calpestio del piano terra, ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati, non può essere considerata maggiore di ml. 0,50 rispetto alla quota di intersezione dell'edificio con terreno allo stato precedente l'intervento di progetto.
- f) *Volume delle costruzioni (V)*: per volume delle costruzioni si intende lo spazio determinato dalla S.n.p. moltiplicata per l'altezza di ogni piano del fabbricato, misurata come differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio soprastante.
- g) *Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)*: è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie territoriale (S.t.) interessata dall'intervento.
- h) *Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)*: è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (s.f.) interessata dall'intervento.
- i) *Rapporto di copertura (R.C.)*: è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (s.c.) e la superficie fondiaria (s.f.).
- e) *Limite di inviluppo*: per limite di inviluppo si intende quella figura geometrica semplice e/o quadrangolare in cui è inscritta la proiezione orizzontale degli edifici.
- f) *Distanza dai confini (D.C.)*: per distanza dal confine si intende la distanza minima che



intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio ed il confine misurato ortogonalmente rispetto al confine stesso.

- g) *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D.F.):* per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano.
- h) *Raggio minimo (R.M.):* è la distanza tra i fabbricati intesa come raggio minimo che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale degli edifici contermini.
- i) *Distanza dalle strade (D.S.):* è la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili); a tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

2. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada.

3. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 2 della L.R. 24/85

4. Per le definizioni relative alle tipologie di intervento sugli edifici esistenti si fa riferimento all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

## Art. 5

### *Destinazioni d'uso*

1. Il presente P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni della presente variante.

2. Si definisce modifica della destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle classi o gruppi di destinazioni d'uso.

3. Per le costruzioni realizzate nelle zone agricole oggetto della presente variante, ai sensi del quarto comma dell'art. 12 della L.R. 24/85, non sono ammesse variazioni neppure parziali della destinazione d'uso,.

4. Il riferimento alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.

5. Annessi e garages di pertinenza (ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/89), nonché i magazzini, quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi nelle destinazioni d'uso principali di cui al punto 8.

6. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio.

7. Qualora nell'attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati:

8. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo IV "Disciplina del territorio".

- *Residenze*: permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive
- *Annessi rustici*.
- *Complessi commerciali*: centri commerciali, mercati, mercati coperti, ipermercati, grandi magazzini, centergross.
- *Terziario diffuso*: Con il termine "terziario diffuso" ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:
  - a) *pubblici esercizi* (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni, motel),
  - b) *commercio al dettaglio* (negozi, supermercati),
  - c) *uffici* (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, agenzie varie),
  - d) *artigianato di servizio* (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, carrozzerie, elettrauto, gommisti ed affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa.),
  - e) *autorimesse* (pubbliche e private),
  - f) *sedi di associazioni* (sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali),
  - g) *attrezzature per lo spettacolo* (cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, piazze per rappresentazioni, luna park).
- *Complessi direzionali*: centri di attività terziarie private e pubbliche.
- *Artigianato di produzione e industrie*: compresi laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici.
- *Servizi ed attività di interesse comune*: per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici.

## Art. 6

### *Limiti di distanza per gli interventi a completamento del limite di inviluppo*

1. Nei casi di ampliamento e/o sopraelevazione a completamento del limite di inviluppo degli edifici esistenti all'interno delle zone B e C1 classificate come "zone di degrado" nella tav. 13.2, è fissata una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di ml. 6.00.

2. In ogni caso la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza dell'edificio in corso di ampliamento e/o sopraelevazione.

3. Nei casi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici con prospicienza di pareti inferiore a ml. 6,00 è ammesso l'accorpamento degli edifici.

4. Nei casi di ampliamento e/o sopraelevazione con fuoriuscita o sopravanzamento rispetto al limite di involucro degli edifici esistenti è fissata una distanza minima di ml. 5,00 dai confini di proprietà per la parte che fuoriesce o sopravanza, ovvero è ammessa la costruzione a confine secondo la disciplina di cui ai commi successivi.

5. È sempre ammessa l'edificazione in aderenza al confine di proprietà se preesiste una parete o porzione di parete in aderenza e non finestrata, oppure se il lotto adiacente è inedificato,; in questi casi la parete in aderenza al confine del nuovo edificio non deve essere finestrata.

6. L'edificazione successiva nel lotto dovrà rispettare la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di ml. 10.00, oppure essere a sua volta costruita a confine.

## TITOLO III° ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

### *Art. 7            Modalità di attuazione*

1. La presente variante si attua attraverso Strumenti Urbanistici Attuativi e interventi diretti.
2. Il comparto di cui all'art. 18 della L.R. 61/85 è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dalla presente variante al P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi.

### *Art. 8            Strumenti di Attuazione*

1. Sono Strumenti Urbanistici Attuativi del Piano Regolatore Generale (SUA) ai sensi dell'art. 11 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61:
  - 1.1 I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
    - a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
    - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
    - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
    - d) Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu.);
  - 1.2 I piani di iniziativa privata comprendenti:
    - a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
    - b) il Piano di Recupero di Iniziativa Privata (P.R.I.Pr.).
2. Gli strumenti di attuazione diretta sono:
  - a) concessioni edilizie L.S. n° 10/77, L.R. n° 61/85;
  - b) autorizzazioni edilizie L.S. n° 10/77, L.R. n° 61/85.
3. Lo Strumento Urbanistico Attuativo si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio espressamente indicate dalla presente Variante al P.R.G..

### *Art. 9            Contenuti e procedure degli S.U.A.*

1. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare i caratteri, i contenuti e le procedure di approvazione stabilite dalle relative leggi.
2. La convenzione “tipo” per gli strumenti attuativi di iniziativa privata di cui all'art. 63 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni, oltre a quanto prescritto dalla legge regionale stessa, dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni, scaduti i quali si farà automaticamente riferimento alle destinazioni di zona ed alle modalità di edificazione previste dal P.R.G. vigente in quel momento; prima della scadenza dei termini temporali il Consiglio Comunale può prorogare la validità e l'efficacia degli S.U.A di iniziativa privata per un periodo non superiore a 5 anni.
3. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i perimetri degli S.U.A. vigenti; entro il periodo di validità di tali piani urbanistici attuativi, ai sensi degli artt. 58, 59 e 60 della L.R.

61/85 le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate.

4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui alla presente Variante Generale.

5. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste secondo le modalità previste nella convenzione allegata lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto (concessione ed autorizzazione), altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo Strumento Urbanistico Attuativo.

## *Art. 10*

### *Comparto*

1. Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi edilizi o di settore è consentita la formazione di Progetti di comparto (P.C.) come strumento di coordinamento dell'intervento diretto, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 61/85.

2. Il Progetto di Comparto, compresa la delimitazione dell'area di intervento, non può essere in variante al P.R.G..

3. La presente variante al P.R.G. individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) dell'art. 1 le aree assoggettate ad intervento unitario attraverso la formazione del comparto (perimetro di comparto obbligatorio) ovvero i perimetri delle Unità Minime di Intervento, i cui contenuti normativi sono stabiliti dalle schede urbanistiche di cui all'allegato 2 alle N.T.A.; ulteriori delimitazioni potranno essere stabilite da uno Strumento Urbanistico Attuativo, da un Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale.

4. I Progetti di Comparto, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale che diviene esecutiva ai sensi dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

5. I contenuti dei Progetti di Comparto sono stabiliti da apposita convenzione e sono quelli necessari ad un coordinamento degli interventi e dei soggetti abilitati dalla presente variante al P.R.G., al fine di costituire preventivo strumento di indirizzo e di controllo dell'intervento diretto, nonché strumento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste.

## *Art. 11*

### *Intervento diretto*

1. L'intervento diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto lo Strumento Urbanistico Attuativo o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone l'intervento diretto è consentito solo dopo

l'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, o del progetto di comparto, salvo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Gli strumenti di intervento diretto sono: la concessione edilizia e l'autorizzazione di cui all'art. 76 della L.R. 27 giugno 85 n° 61.

## *Art. 12*

### *Progetti norma*

1. Negli elaborato grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati individuati i perimetri dei progetti-norma all'interno dei quale gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A), secondo le prescrizioni contenute nei progetti-norma medesimi di cui all'allegato 3 alle N.T.A.,

2. Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai progetti-norma, è prevista la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute. Il valore di tali opere di urbanizzazione sarà scomputato con la procedura ed ai sensi del primo comma dell'art. 86 della L.R. 27.6.1985 n° 61. Relativamente al verde attrezzato, il valore delle opere di urbanizzazione primaria eccedenti alla quota minima di 9 mq/abitante potrà essere scomputato dalla quota di oneri di urbanizzazione secondaria relativa alle "aree a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport" di cui al successivo art. 30.

3. Nei Piani Attuativi di cui ai commi precedenti è prevista inoltre la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti Norma stessi (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, ecc.). Il valore di tali aree sarà scomputato con la procedura ed ai sensi del primo comma dell'art. 86 della L.R. 27.6.1985 n° 61. Relativamente al verde attrezzato il valore delle aree eccedenti alla quota minima di 9 mq/abitante potrà essere scomputato dalla quota di oneri di urbanizzazione secondaria relativa alle "aree a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport" di cui al successivo art. 30.

4. Dati i dimensionamenti individuati nei Progetti Norma delle aree destinate a standard urbanistici ed il particolare meccanismo di cessione previsto si considerano preventivamente soddisfatte le disposizioni di cui al 6° comma dell'art. 25 ed al 5° comma dell'art. 26 della LR 27.6.1985 n° 61 relativamente ai progetti norma residenziali, nonché le disposizioni di cui al punto 1) del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 27.6.1985 n° 61, relativamente ai progetti norma produttivi.

5. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno dei perimetri dei progetti-norma in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



## TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### CAPO I° Il sistema ambientale

#### Sezione I<sup>a</sup> Le zone agricole

##### *Art. 13 Edificabilità nelle sottozone agricole E1 ed E1A*

1. Le sottozone agricole E1 ed E1A sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

2. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 4, 6, limitatamente agli annessi rustici e art. 7, limitatamente ai primi due commi, della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti ad edifici già esistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.

3. L'ampliamento delle abitazioni esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi (abitazione rurale).

4. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 7 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico). Nelle sottozone E1A la costruzione di nuovi insediamenti zootecnici di carattere intensivo o industriale con produzione di liquami è ammessa previa specifica indagine geologica, in quanto l'alto rischio idraulico potrebbe provocare fenomeni inquinanti. Dovranno pertanto essere previste misure tali da rendere sicuro il sito, dal punto di vista idraulico.

5. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese nelle zone E1 ed E1A deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso adeguati interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente, come precisato nel successivo art. 17.

#### *Art. 14 Edificabilità nelle sottozone agricole E2*

1. Le sottozone agricole E2 sono di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni ed alla classificazione socio-economica delle aziende.

2. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 6 e 7 della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.

3. L'edificazione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi (abitazione rurale).

4. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 7 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico).

5. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi e di impianti per l'acquacoltura, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 8 dell'abaco dei tipi edilizi (fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi).

6. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese nelle zone E2 deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso adeguati interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente, come precisato nel successivo art. 17.

#### *Art. 15 Edificabilità nelle sottozone agricole E3*

Le sottozone agricole E3 sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzate per scopi agricolo-produttivi, per scopi residenziali, o misti, costituite da aree ove vi sia una elevata dispersione di fabbricati, in cui la conformazione dell'assetto insediativo renda ipotizzabili interventi per la realizzazione di aggregati abitativi ai sensi del comma 6 dell'art. 11 della L.R. 24/1985.

2. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.

3. L'edificazione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi (abitazione rurale).

4. Qualora l'azienda presenti appezzamenti in sottozone diverse, la possibilità di usufruire delle opportunità di cui all'art. 5 della L.R. 24/1985 dipenderà dall'ubicazione dell'aggregato abitativo.

5. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 7 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico).

6. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 8 dell'abaco dei tipi edilizi (fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi).

7. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese nelle zone E3 deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso adeguati interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente, come precisato nel successivo art. 17.

## *Art. 16*

### *Vincolo di non edificabilità e di destinazione d'uso*

1. All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 della L. R. 24/85 viene istituito un vincolo di "non edificazione" trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, ai sensi del primo comma dell'art. 8 della L. R. 24/85.

2. Le abitazioni esistenti in zona agricola, alla data di entrata in vigore della L. R. 24/85, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi del secondo e terzo comma dell'art. 8 della L. R. 24/85.

3. Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui all'art. 6 della L.R. 24/85, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

## Sezione II<sup>a</sup> Zone di Tutela

### Art. 17 *Tutela del paesaggio*

1. Ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario in tutto il territorio comunale devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

- a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- b) l'assetto viario poderale ed interpoderale: la viabilità carraia poderale ed interpoderale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- c) i segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici;
- d) gli esemplari arborei non fruttiferi, singoli o in gruppi o in filari, nonché le siepi e le macchie arbustive esistenti: è fatto generale divieto di abbattimento di esemplari arborei d'alto fusto, fatte salve le comprovate ragioni fitosanitarie e di pubblica incolumità.
- e) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- f) le steli, le edicole, le cappelle, i capitelli e simili;

2. In tutte le aree classificate come agricole e in quelle di tutela ambientale, non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

3. Il territorio comunale esterno ai centri edificati è stato classificato in tre ambiti di paesaggio, aventi caratteristiche ambientali e paesaggistiche omogenee, i cui limiti geografici sono evidenziati all'interno dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico* :

- Ambito di paesaggio A (Valli Millecampi e Morosina)
- Ambito di paesaggio B (Bonifica Delta Brenta)
- Ambito di paesaggio C (Area agricola destra Nuovissimo)

4. Nell'*ambito di paesaggio A* sono stati individuati gli elementi vegetali consigliati in relazione alle Unità Morfologiche specifiche (canneto, alberi e macchie isolate, frangivento lagunare, vegetazione alofila delle barene e vegetazione delle motte e dossi. In quest'ambito valgono le prescrizioni e vincoli di cui all'art. 6 del P.A.L.A.V.

5. Nell'*ambito di paesaggio B* nelle sottozone agricole, di cui ai precedenti artt. 13, 14 e 15 gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, nonché gli interventi di trasformazione fondiaria soggetti a concessione o autorizzazione (comprese le opere per il

drenaggio e la subirrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria), devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a n. 7 unità arboree equivalenti per ettaro di superficie interessata dall'intervento, determinate secondo le modalità previste nel *Prospetto n. 1: parametri di ricostruzione del verde agrario* dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*.

6. Nell'ambito di paesaggio C, nelle sottozone agricole, di cui ai precedenti artt. 13, 14 e 15 gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, nonché gli interventi di trasformazione fondiaria soggetti a concessione o autorizzazione (comprese le opere per il drenaggio e la subirrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria), devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a n. 10 unità arboree equivalenti per ettaro di superficie interessata dall'intervento, determinate secondo le modalità previste nel *Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario* dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*.

7. Le essenze arboree ed arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi ammesse in ciascun Ambito di Paesaggio. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nei seguenti capitoli dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*:

- a) *Prospetto n. 2: unità morfologiche*, che indica per ciascun ambito di paesaggio le unità morfologiche e le Strutture Verdi Ammesse;
- b) *Prospetto n. 3: schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi*, che seleziona le specie arboree ed arbustive in relazione alla tipologia compositiva delle stesse, assegnando ad ogni figura compositiva un numero circoscritto di essenze; stabilisce il passo ottimale da utilizzare nel mettere a dimora le essenze arboree o arbustive in relazione alla loro tipologia compositiva e definisce le dimensioni minime delle essenze in relazione alle strutture verdi in cui vengono utilizzate.

8. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità nel caso di opere soggette a concessione edilizia, oppure entro un anno dal rilascio dell'istanza di autorizzazione. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

9. Gli interventi di trasformazione fondiaria, comprese le opere per il drenaggio e la subirrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria

stessa, devono assicurare il mantenimento del precedente volume di invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi di invaso (vasche, stagni, ecc.).

10. Di norma nelle zone agricole, non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme ed alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.

## *Art. 18*

### *Ambiti di tutela*

1. La presente variante al P.R.G. individua nel territorio comunale i seguenti ambiti di tutela, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/85:

- a) golene;
- b) Laguna - valli da pesca;

2. Negli ambiti classificate come golene devono essere riconosciuti e mantenuti i biotopi esistenti (emergenze floristiche, canneti, ecc.). È consentita la realizzazione di percorsi ciclopedonali, che non alterino la situazione naturalistica-ambientale, atto a consentire la fruizione collettiva a fini ricreativi e didattico-culturali.

5. Per l'ambito della Laguna e delle valli da pesca valgono le prescrizioni e vincoli di cui all'art. 7 del P.A.L.A.V.

## Sezione III<sup>a</sup> I beni culturali

### Art. 19 *Edifici di valore storico-testimoniale*

1. Negli interventi sugli edifici di carattere storico testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1 devono essere rispettate le regole compositive (moduli costruttivi, rapporti dimensionali dei fori e delle facciate, modalità di aggregazione del rustico, cornicioni, camini e comignoli, inclinazione del tetto, orientamento e criteri di ampliamento degli edifici) di cui all'allegato 4 alle N.T.A. (Abaco delle tipologie rurali), nonché le seguenti prescrizioni relative ai materiali e modalità di intervento:

- a) *Coperture, grondaie e pluviali*: le coperture degli edifici devono essere in coppi tradizionali; nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale dei coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura. Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno; i pluviali avranno sezione circolare.
- b) *Oscuri e serramenti*: gli oscuri saranno in legno naturale o verniciati, nel rispetto delle caratteristiche originarie o tipiche. Gli infissi saranno in legno con finestre ad una o due ante nelle dimensioni rettangolari caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale.
- c) *Intonaci e materiali esterni*: nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati, o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche in malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. Intonaci diversi (lisciatura di calce o marmorini) potranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie o tipiche. Componenti cromatiche: le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo. Tra queste si consigliano: le tinte paglierino, ocre chiare, giallo ocra; le tinte rosso mattone chiaro; le tinte bianco sporco, grigio chiarissimo. Non sono ammessi l'acciaio e il calcestruzzo come materiali esterni.
- d) *Portici*: i portici devono essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica: non sono ammessi portici in aggetto.

3. Sono ammesse deroghe ad alcuni dei sopra precisati parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento

globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

4. Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al terzo e secondo grado di protezione è ammesso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;

5. Si riportano di seguito i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica degli edifici di valore storico testimoniale di cui al primo comma del presente articolo, nonché le relative destinazioni d'uso ammesse, così abbreviate:

A = residenza ed annessi alla residenza;

B = annessi rustici;

C = terziario diffuso;

D = agriturismo;

E = Servizi ed attrezzature collettive.





















*Art. 20 Sesto grado di protezione*

1. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.
2. intervento ammesso: *Restauro*. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

*Art. 21 Quinto grado di protezione*

1. Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, limitato ad una parte dell'edificio.
2. Intervento ammesso: *risanamento conservativo*, con le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
  - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
  - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
  - j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
  - k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

## Art. 22 *Quarto grado di protezione*

1. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.
2. Intervento ammesso: *ripristino tipologico*, con le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;
  - b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
  - c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
  - d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
  - e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
  - f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
  - j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
  - k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
  - l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
  - m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

*Art. 23 Terzo grado di protezione*

1. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.
2. Intervento ammesso: *ristrutturazione edilizia*, con le seguenti modalità:
  - a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
  - b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

*Art. 24 Secondo grado di protezione*

1. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.
2. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

## Sezione IV<sup>a</sup> Vincoli e Fasce di Rispetto

### Art. 25 *Aree vincolate ai sensi della 1497/39, e 431/85*

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono individuate le seguenti aree vincolate:

- a) aree vincolate ai sensi della L. 1497/97;
- b) aree archeologiche vincolate ai sensi della L. 1089/39 e L. 431/85;
- c) ambiti naturalistici di interesse regionale;

2. Tali aree mantengono le destinazioni d'uso assegnate negli elaborati di progetto e, all'interno delle zone agricole, costituiscono parte integrante del fondo rustico, così come definito dall'art. 2 della L.R. 24/85, fermi restando i vincoli previsti nelle leggi di riferimento.

### Art. 26 *Fasce di rispetto*

1. All'interno dei centri edificati sono state individuate, negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, delle fasce di rispetto stradale (in corrispondenza delle strade di tipo C) e fluviale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade. All'interno delle fasce di rispetto stradale valgono le prescrizioni di cui ai successivi commi 5 e 6. Per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradale gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo. All'interno delle fasce di rispetto fluviale valgono le prescrizioni di cui al successivo comma 8.

2. All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono individuate le seguenti fasce di rispetto:

- a) fasce di rispetto stradali, nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147;
- b) fasce di rispetto dai cimiteri: secondo la profondità che è indicata negli elaborati grafici di piano;
- c) fascia di rispetto di ml. 100 dal limite demaniale dei fiumi Brenta e Nuovissimo, nonché di ml. 50 dal limite demaniale dei seguenti corsi d'acqua: scolo Brentone e Brentonasso, canale di Pontelongo, scolo Nuovo, fiume nuovissimo abbandonato, scolo Brentellazza di Santa Margherita e di Vallonga, Fossa Schila, scolo Dante, scolo Brentelletta, fossa Cornera, scolo Cavaizza di Rosara, scolo Cavaizza di Corte, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/85;

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

4. Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto stradale, di cui al 2° comma del presente articolo, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 7 della L.R. 25 marzo 1985, n. 24.

5. Nelle fasce di rispetto stradale di cui alle lettere a) del 2° comma del presente articolo non è consentita nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma;

6. Le fasce di rispetto stradale, di cui alla lettera a) sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica. È ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500.

7. Le fasce di rispetto di cui alla lettera b) sono normalmente destinate all'ampliamento delle aree cimiteriali. La realizzazione di tali interventi all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, sono consentiti invece gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p., purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo.

8. Nelle fasce di rispetto di cui alla lettera c) gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo. Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 10 dal limite demaniale.

9. È stato altresì individuato negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 il tracciato dell'elettrodotto esistente che determina una fascia di rispetto da qualunque conduttore della linea pari a ml 28, in relazione ai Kv dell'elettrodotto stesso, ai sensi dell'art. 5 del D.P.C.M. 23 aprile 1992 (380 Kv), nonché per una profondità determinata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 30 giugno 1993, n. 27 e successive modifiche.

10. Nelle fasce di rispetto di cui al comma precedente valgono le determinazioni contenute nel D.P.C.M. 23 aprile 1992 nonché nella L.R. 25 marzo 1985, n. 24, come modificata dall'art. 18 della L.R. 1 settembre 1993, n. 43 e dalla L.R. 26 gennaio 1994, n. 7. I punti luce devono essere collocati

ad una distanza maggiore di ml. 5 (radiali) dal conduttore. Non è ammessa la piantumazione di alto fusto nelle aree sottostanti il conduttore.

11. Sono stati altresì individuati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i tracciati dei metanodotti esistenti che determinano le seguenti fasce di rispetto, in relazione al diametro delle singole condotte a partire dall'asse: ml 11 per 5", ml 11,50 per 8", ml 12,50 per 22". All'interno delle fasce di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. 15.1.1985, n. 12) e successive modificazioni ed integrazioni.

12. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla pertinenza normativa.

## CAPO II° Il sistema insediativo

### Sezione I<sup>a</sup> Zonizzazione

#### Art. 27 Zone "B"

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,70 mq/mq.

6. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 l'altezza massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione delle aree comprese nei perimetri delle Unità Minime di Intervento e nei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi. .

9. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,7 mq/mq.

10. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 6.

11. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori, delle Unità Minime di Intervento nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.

## Art. 28

### Sottozona "C1"

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 27.

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici residenziali esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq.

6. Nei lotti liberi non edificati individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;

R2 = classe 2 e 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate e a schiera;

R3 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini.

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 l'altezza massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C1, ad eccezione dei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6,



delle aree comprese nei perimetri delle Unità Minime di Intervento e nei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

8. I lotti esistenti possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta è pari o multiplo di mq 600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq.

9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera m) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 6,00.

10. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,6 mq/mq.

11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 6.

12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori, delle Unità Minime di Intervento nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.

## Art. 29

### *Sottozone "C2"*

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, ovvero secondo le indicazioni contenute nei singoli progetti-norma.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 27.

4. Tipi di intervento previsti all'esterno dei perimetri dei progetti-norma ai sensi del penultimo comma dell'art. 9 e dell'art. 109 della L.R. 61/85: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici residenziali esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e

quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq.

6. Nei lotti liberi non edificati individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;

R2 = classe 2 e 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate e a schiera;

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 l'altezza massima dei fabbricati, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C2, ad eccezione dei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6, delle aree comprese nei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: *case isolate*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

8. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera m) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

9. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10 e 12.

10. All'esterno dei perimetri dei Progetti norma i lotti esistenti possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta è pari o multiplo di mq 600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq.

## Sezione II<sup>a</sup> Servizi ed impianti di interesse comune

### Art. 30 *Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive*

1. Le aree classificate dalla presente variante al P.R.G. come spazi pubblici o riservati alle attività collettive sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 come modificato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

2. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 25 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61.

3. In tali aree sono ammessi altresì gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico diverse da quelle classificate come opere di urbanizzazione ai sensi del primo comma del presente articolo, che tuttavia non potranno essere computate ai fini della dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui al secondo comma del presente articolo.

4. Le aree e gli edifici di cui al presente articolo saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.

5. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:

#### Sa) Aree per l'istruzione

1. Scuola materna
2. Scuola elementare
3. Scuola media inferiore

#### Sb) Aree per attrezzature di interesse comune

4. Chiese
5. Opere parrocchiali
6. Cimitero
7. Biblioteca
8. Sala polivalente
9. Consultorio familiare
10. Municipio
11. Pesa pubblica
12. Caserma carabinieri
13. Impianti tecnologici
14. Depuratore

#### Sc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport

15. Aree verdi attrezzate
16. Impianti sportivi
17. Piazza pubblica

## P) Aree per parcheggi

6. Per le aree classificate come Sa) ed Sb) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

*Indice di fabbricabilità fondiaria massimo* = 0,90 mq./mq.;

*Rapporto di copertura massimo* = 35 %;

*Altezza massima dei fabbricati* = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00), ad eccezione di chiese e campanili, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi;

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00;

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 oppure a confine;

*Distanza minima dalla strada* = ml. 5,00.

7. Per le aree classificate come Sc) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

*Indice di fabbricabilità fondiaria massimo* = 0,35 mq./mq.;

*Rapporto di copertura massimo* = 10 %;

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00;

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 oppure a confine;

*Distanza minima dalla strada* = ml. 5,00;

8. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:

A) come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;

B) come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando il comune non procedendo direttamente all'acquisizione ed utilizzazione dell'area, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, da associazioni sportive o simili o da privati, a condizione che venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definiti:

a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività, al fine di garantire funzioni di centro ricreativo in genere, comprensivo delle eventuali attività complementari di ristorazione;

b) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;

c) la durata della convenzione e le modalità con cui alla scadenza della quale le aree e gli impianti sportivi verranno ceduti al patrimonio comunale;

d) le garanzie reali o finanziarie.

9. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

10. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 la distinzione tra Aree per l'istruzione (Sa), Aree per attrezzature di interesse comune (Sb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Sc) e parcheggi (P) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione con delibera di C.C.

### *Art. 31      Parcheggi e servizi pubblici*

1. È obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione destinati a residenza, di cui almeno il 30% destinato a posto macchina coperto o garage, con un minimo di mq. 15,00 per alloggio ed una quota parte destinata a piazzola di sosta ricavata all'ingresso del lotto, non inferiore a mq. 15,00 e con profondità minima di ml. 5,00.

2. La quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali non può essere inferiore:

- a) nelle zone B, C1, D e D1, ad esclusione delle aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento;
- b) nelle zone C2, D, e D1 limitatamente alle aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti all'interno dei perimetri relativi agli S.U.A. vigenti, a quelli relativi ai comparti obbligatori ovvero a quelli riservati ai progetti-norma, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento;

3. Almeno la metà della superficie di cui al comma precedente deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e variazione di destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle zone B è ammessa la monetizzazione degli oneri relativi agli standard a verde e parcheggio, ove non esistano alternative.

## CAPO III° Il sistema produttivo

### Art. 32 Zone "D"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.

2. Destinazioni d'uso: l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani primo e secondo sono destinati ad attività commerciali, direzionali, uffici, industria, artigianato.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, secondo quanto previsto nella classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone.

4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, e 12.

5. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. nel rispetto dei parametri di zona.

6. Relativamente al PN 23 (area residenziale e turistica a Conche) per la tutela dell'ambiente all'interno della zona D (destinata alle attività di rimessaggio) dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) i caratteri volumetrici e morfologici, le coperture, i materiali esterni e la cornice di gronda degli edifici dovranno rispettare le prescrizioni di cui alla classe 7 dell'abaco dei tipi edilizi: annesso rustico.
- b) Le recinzioni dovranno essere accompagnate da grandi frangivento disposti all'esterno, verso gli stessi spazi aperti, con le modalità previste negli *schemi tecnici di riferimento per la piantumazione*, di cui all'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*.
- c) Almeno il 20% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> grandezza, di cui ai *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*.
- d) Almeno il 40% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata.
- e) Le aree di sosta e parcheggio dovranno essere realizzate evitando l'impermeabilizzazione del suolo, ed equipaggiate con siepi campestri ed alberate. Per stabilizzare la superficie è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso.
- f) Dovrà essere prevista un'accurata progettazione dell'architettura della luce, un abaco dei materiali da utilizzare nelle facciate e nelle

pavimentazioni e negli arredi degli spazi aperti, nonché un piano del colore.

- g) Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità ambientale in relazione ai rumori, ed agli scarichi.

### Art. 33

#### Zone "D1"

1. Sono le parti di territorio destinate a strutture ricettive alberghiere di cui alla L.R. 3 maggio 1988, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alla residenza turistica.

2. Destinazione d'uso: attività ricettive, terziario diffuso, ovvero secondo le indicazioni contenute nei singoli progetti-norma.

3. Tipi di intervento all'esterno dei perimetri dei progetti-norma ai sensi del penultimo comma dell'art. 9 e dell'art. 109 della L.R. 61/85: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente.

4. Per la disciplina urbanistica della zona, ad eccezione dei perimetri dei progetti-norma, valgono i parametri contenuti nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: *case isolate*

5. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera m) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

6. Per le aree comprese all'interno dei perimetri dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 10 e 12.

7. In sede di attuazione del progetto-norma n. 23 (area residenziale e turistica a Conche) dovrà essere prevista a carico dei soggetti attuatori una opportuna sistemazione della viabilità di accesso a partire dalla S.S. Romea, compresa una ricalibratura della carreggiata, dei raggi di curvatura, nonché del ponte sul taglio Nuovissimo. Soluzioni di accessibilità diversa potranno essere considerate in sede di intervento esecutivo.

8. Relativamente al PN 23 (area residenziale e turistica a Conche) per la tutela dell'ambiente all'interno della zona D1 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le recinzioni verso gli spazi aperti dovranno essere realizzate in rete metallica accompagnata da grandi frangivento disposti all'esterno, verso gli stessi spazi aperti, con le modalità previste negli schemi tecnici di riferimento per la piantumazione, di cui all'Allegato 5 alle N.T.A: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico.
- b) Almeno il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata.
- c) Le aree di sosta e parcheggio dovranno essere realizzate evitando l'impermeabilizzazione del suolo, ed equipaggiate con siepi campestri ed alberate. Per stabilizzare la superficie è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso.

- d) Dovrà essere prevista un'accurata progettazione dell'architettura della luce, un abaco dei materiali da utilizzare nelle facciate e nelle pavimentazioni e negli arredi degli spazi aperti, nonché un piano del colore, rispettando le indicazioni di cui alle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 19 delle N.T.A.

#### Art. 34

#### *Insedimenti produttivi in sede impropria e attività confermate*

1. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee di cui al presente Titolo IV sono stati individuati degli insediamenti produttivi in sede impropria, per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione o ampliamento, assoggettati a disciplina particolareggiata e convenzionamento, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. 61/85. L'applicabilità del presente comma è limitata ai casi in cui sia dimostrata la legittimità delle destinazioni e degli edifici alla data di adozione del presente piano.

2. Le schede contenenti la disciplina particolareggiata di cui al comma precedente sono contenute nell'allegato 6 alle N.T.A., il cui valore prescrittivo è precisato nell'ultimo comma dell'art. 2 delle presenti N.T.A.

3. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione nonché il cambio di destinazione d'uso sono ammessi unicamente quando sono esplicitamente previsti nella specifica scheda di progetto.

4. Per *superficie fondiaria di pertinenza* si intende la superficie fondiaria al servizio dell'attività, che può risultare anche notevolmente inferiore alla superficie fondiaria di proprietà.

5. Per *superficie coperta massima* si intende la superficie coperta massima realizzabile relativa all'attività, comprensiva di tutta la superficie coperta esistente.

6. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione di edifici ad uso abitazione sono ammessi unicamente in relazione alla disciplina specifica di ogni zona di pertinenza.

7. Gli interventi edilizi relativi alle aree ed agli edifici compresi negli ambiti di cui al primo comma del presente articolo sono soggetti a convenzionamento, ai sensi dell'art. 30 ultimo comma della L.R. 61/85, che regolamenterà, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti, anche i limiti temporali relativi al vincolo di destinazione d'uso ed alla non alienabilità del bene, con un minimo di dieci anni.

8. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati individuati gli interventi di cui alla Variante al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 5 marzo 1987 n. 11, approvata con Dgr del 27 luglio 1990, n. 4501, come modificata ed integrata dal Dgr 7 dicembre 1993, n. 5537, per i quali continuano a valere le norme ivi contenute.



## CAPO IV° Il sistema relazionale

### Art. 35 *Prescrizioni generali e comuni*

1. La presente variante al P.R.G. indica negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i seguenti tipi di viabilità pubblica esistente e di progetto, ai sensi dell'art. 2 del nuovo codice della strada:

*B* - Strade extraurbane principali;

*C* - Strade statali e provinciali extraurbane secondarie;

*E* - Strade urbane di quartiere;

*F* - Strade provinciali e comunali locali;

2. Nuovi percorsi viari potranno essere realizzati recuperando tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili, già presenti sul territorio.

3. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio investito ed in particolare, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.

4. I parcheggi scoperti, sia pubblici che privati, da realizzare nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge nonché delle presenti norme, devono essere approntati:

a) utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;

b) limitatamente alle corsie principali di manovra, utilizzando manto di asfalto;

c) ponendo a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie autoctone o tradizionali;

d) recintandone il perimetro con siepi;

e) destinandone una congrua percentuale ai cicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.

5. Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, diversi dai parcheggi di cui al precedente comma, deve essere evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, e privilegiata l'utilizzazione di materiali lapidei o di mattoni.

6. I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in legno, ferro, mattoni e comunque inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono di norma essere realizzati, o sostituiti, con siepi ovvero con alberature.

*Art. 36 Piste ciclabili*

1. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. Di norma la realizzazione di piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

2. Si prescrive per le piste ciclabili:

- a) la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate a barriere del tipo guardrail;
- b) la larghezza minima di ml. 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;
- c) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
- d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli.

*Art. 37 Cavane, attracchi e ormeggi*

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono stati individuati lungo i corsi d'acqua gli ambiti in cui è consentita la localizzazione di cavane.

2. Sono previsti interventi di recupero dei nuclei adibiti a ricovero per le imbarcazioni e di razionalizzazione degli insediamenti in ordine all'occupazione degli spazi acquei, golenali e arginali, nonché interventi di nuova costruzione secondo quanto prescritto dall'allegato 1.c alle N.T.A (Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi).

3. Dalla data di entrata in vigore della presente variante, i titolari di cavane costruite abusivamente, ovvero i soggetti interessati alla nuova costruzione delle stesse, potranno inoltrare domanda per il rilascio, da parte dell'Amministrazione competente alla gestione del bene demaniale, della dichiarazione di disponibilità all'uso dell'area occupata, che sarà rilasciata sulla base della conformità dell'insediamento alle prescrizioni urbanistiche vigenti.

4. Successivamente per tutte le cavane previste, esistenti o di progetto, dovrà essere richiesta, dietro presentazione di specifico progetto esecutivo, la relativa concessione edilizia, che potrà essere in sanatoria, ai sensi dell'art. 97 della L.R. 61/85 e dell'art. 13 della L. 47/85, nel caso di interventi su manufatti esistenti che risultino conformi alle presenti previsioni urbanistiche ma siano sprovvisti di regolare atto concessorio.

5. In sede di realizzazione degli interventi di adeguamento alle disposizioni della presente variante, è vietata qualsiasi opera di scavo dei tratti golenali e arginali.

6. Gli interventi relativi agli attracchi ed ormeggi lungo i corsi d'acqua dovranno rispettare quanto prescritto dall'allegato 1.c alle N.T.A (Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi).

*Art. 38*

*Norme transitorie e finali*

1. Nel caso di non corrispondenza tra le norme contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione, quelle relative ai progetti-norma (allegato 3 alle NTA) e quelle descritte nell'abaco dei tipi edilizi (Allegato 1 alle NTA) hanno valore preminente nell'ordine: quelle previste nelle Norme Tecniche di attuazione, e quelle relative ai progetti-norma.

2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.

3. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute degli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.

4. Il Sindaco può rilasciare autorizzazioni o concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, non comportino modifiche ai parametri di zona (densità territoriale o fondiaria, rapporto di copertura, altezza massima, distanze minime dalla strada o tra edifici) superiori al 15% né la modifica delle destinazioni di zona, diversamente si applica la procedura di cui all'art. 80 della L.R. 61/85.

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

6. Il Sindaco può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. necessari per adeguare gli edifici esistenti alla disciplina igienico-sanitaria vigente, purché non comportino modifiche ai parametri di zona di cui al precedente comma 4 superiori al 15%.

# Comune di Codevigo

Variante Generale al Piano Regolatore  
ai sensi dell'art. 49 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61  
Norme Tecniche di Attuazione

## ALLEGATO 1.a

### *Abaco dei tipi edilizi:*

classe tipologica	1: ville;
classe tipologica	2: case isolate;
classe tipologica	3: case a schiera;
classe tipologica	4: condomini;
classe tipologica	5: capannone;
classe tipologica	6: abitazione rurale;
classe tipologica	7: annesso rustico;
classe tipologica	8: fabbricati per l'allevamento intensivo

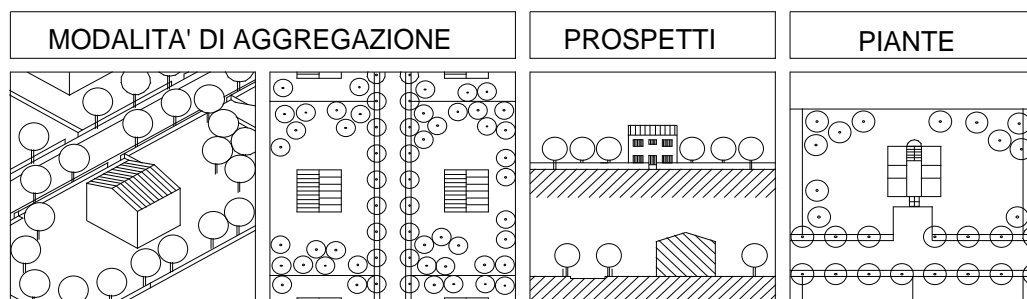
I disegni contenuti nell'abaco dei tipi edilizi hanno solo valore illustrativo. Servono a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriverle.

Sono vincolanti invece le norme scritte relative ad ogni classe tipologica.

## Classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: villa

Singola unità edilizia edificata, anche con più unità immobiliari, all'interno di un singolo lotto di ampie dimensioni, la cui superficie scoperta è sistemata a parco privato.

<b>Lotto minimo</b>	= mq. 1600 .
<b>Superficie minima destinata a parco privato</b>	= 50% della superficie del lotto.
<b>Superficie fondiaria massima</b>	= 50% della superficie del lotto.
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria massimo</b>	= 0,30 mq./mq.
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria minimo</b>	= 0,225 mq./mq.
<b>Rapporto di copertura massimo</b>	= 15 % della superficie del lotto.
<b>Altezza massima dei fabbricati</b>	= PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 8,50)
<b>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</b>	= ml. 10.00;
<b>Distanza minima dai confini del lotto</b>	= ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.
<b>Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00</b>	= ml. 5,00
<b>Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00</b>	= ml. 7,50
<b>Parco privato:</b> la sistemazione degli spazi scoperti e dell'area a parco privato, deve essere fatta utilizzando le specie arboree ed arbustive contenute nell'allegato 5 alle NTA: <i>sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico</i> , e messe a dimora in relazione agli <i>schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi</i> , che selezionano le specie arboree ed arbustive in relazione alla tipologia compositiva delle stesse, assegnando ad ogni figura compositiva un numero circoscritto di essenze; stabiliscono il passo ottimale da utilizzare nel mettere a dimora le essenze arboree o arbustive in relazione alla loro tipologia compositiva e definiscono le dimensioni minime delle essenze in relazione alle strutture verdi in cui vengono utilizzate. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.	



CON ARRETRAMENTO DELL'UNITA' EDILIZIA RISPETTO AL FILO STRADALE

## Classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate

Singola unità edilizia, anche con più unità immobiliari, edificata all'interno di un singolo lotto.

**Lotto minimo** = mq. 600

**Indice di fabbricabilità fondiaria massimo** = 0,35 mq./mq.

**Indice di fabbricabilità fondiaria minimo** = 0,25 mq./mq.

**Rapporto di copertura massimo** = 25 %

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 8,50)

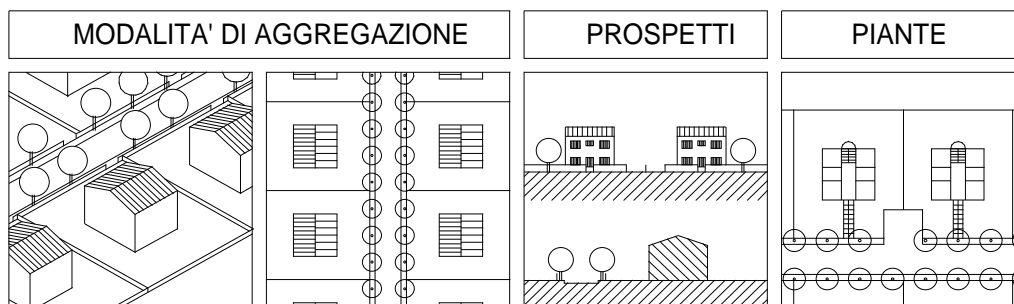
**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = ml. 10.00;

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

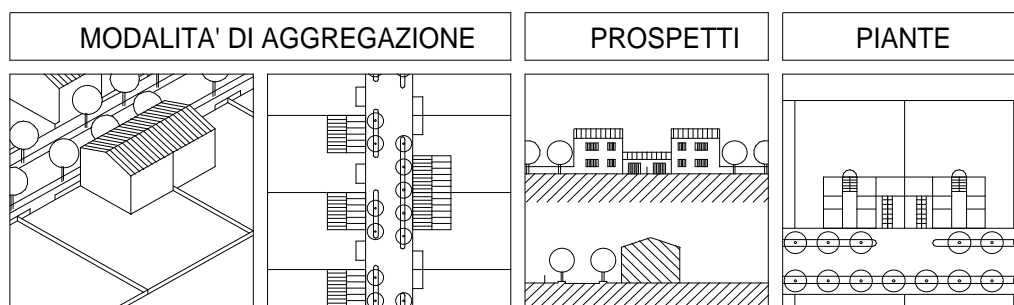
**Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00** = ml. 5,00

**Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00** = ml. 7,50

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.



CON ARRETRAMENTO DELL'UNITA' EDILIZIA RISPETTO AL FILO STRADALE



UNITA' EDILIZIA SUL FILO STRADALE

### Classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera

Edificio composto da tre o più unità immobiliari edificate in adiacenza, e comunque non sovrapposte, all'interno di un singolo lotto.

L'edificio deve avere accessi e/o corpi scala indipendenti per ciascuna unità immobiliare.

**Superficie fondiaria minima per ciascuna unità immobiliare** = mq. 200

**Lotto minimo** = mq. 800

**Indice di fabbricabilità fondiaria massimo** = 0,35 mq./mq.

**Indice di fabbricabilità fondiaria minimo** = 0,25 mq./mq.

**Rapporto di copertura massimo** = 35 %

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 8,50)

**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = ml. 10.00

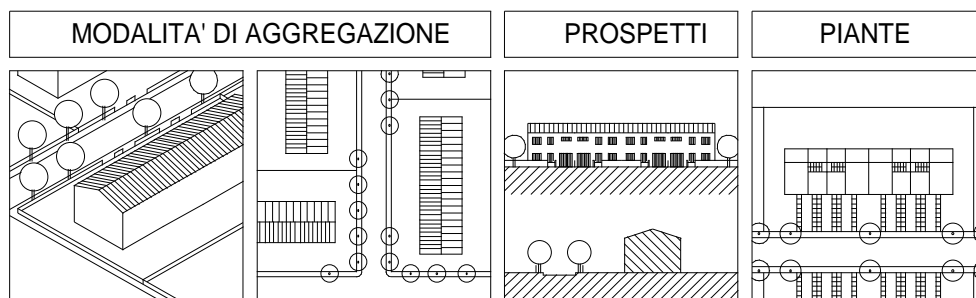
**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

**Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00** = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dalla sede carrabile. L'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale.

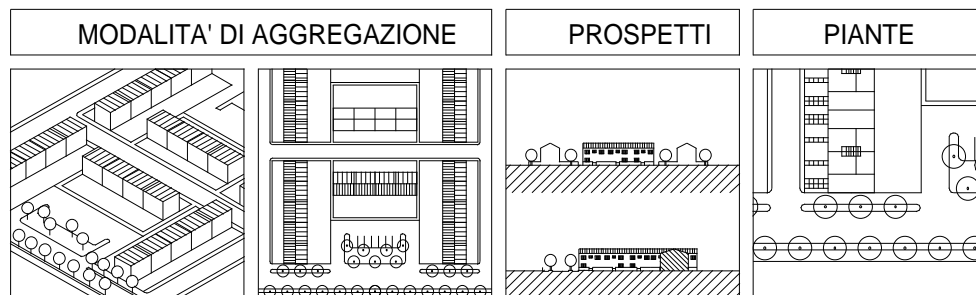
**Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00** = ml. 7,50

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

**Accesso carraio:** nel caso di accesso carraio autonomo per ciascuna unità immobiliare, realizzato in corrispondenza di strade urbane di quartiere o locali, l'eventuale cancello di chiusura deve essere arretrato rispetto alla sede carrabile di almeno ml. 5,00. Se l'accesso al lotto è garantito attraverso una strada privata a fondo cieco, l'eventuale cancello di chiusura di quest'ultima deve essere arretrato rispetto alla sede carrabile pubblica di almeno ml. 5,00.



CON ARRETRAMENTO DELL'UNITA' EDILIZIA RISPETTO AL FILO STRADALE



UNITA' EDILIZIA SUL FILO STRADALE

## Classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini

Edificio pluripiano, composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, edificate all'interno di un singolo lotto. Relativamente alla distribuzione orizzontale e verticale può distinguersi in: a corridoio centrale, a ballatoio, a sola distribuzione verticale.

L'edificio può avere accessi e corpi scala indipendenti.

**Lotto minimo** = mq. 800

**Indice di fabbricabilità fondiaria massimo** = 0,60 mq./mq.

**Indice di fabbricabilità fondiaria minimo** = 0,45 mq./mq.

**Rapporto di copertura massimo** = 35 %

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + due piani abitabili (ml. 10,00).

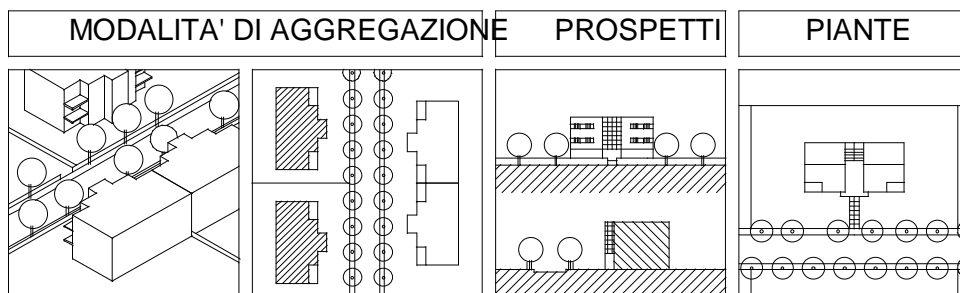
**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = ml. 10,00;

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00 oppure a confine solo per la parte prospiciente alla strada, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

**Distanza minima dalle strade urbane di quartiere o dalle strade locali** = ml. 7,50 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 2,50 dalla sede carrabile nel caso di porticato ad uso pubblico, ovvero a ml. 5,00 dalla sede carrabile negli altri casi. L'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

**Accesso carraio:** nel caso di accesso carraio realizzato in corrispondenza di strade urbane di quartiere o locali l'eventuale cancello di chiusura deve essere arretrato rispetto alla sede carrabile di almeno ml. 5,00. Se l'accesso al lotto è garantito attraverso una strada privata a fondo cieco, l'eventuale cancello di chiusura di quest'ultima deve essere arretrato rispetto alla sede carrabile pubblica di almeno ml. 5,00.



CON ARRETRAMENTO DELL'UNITA' EDILIZIA RISPETTO AL FILO



UNITA' EDILIZIA SUL FILO STRADALE



## Classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone

Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati. L'accorpamento prevede la possibilità di creare corti.

**Lotto minimo** = mq. 2000.

**Rapporto di copertura massimo** = 50 %

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + un piano abitabile (ml.10,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = ml. 10,00;

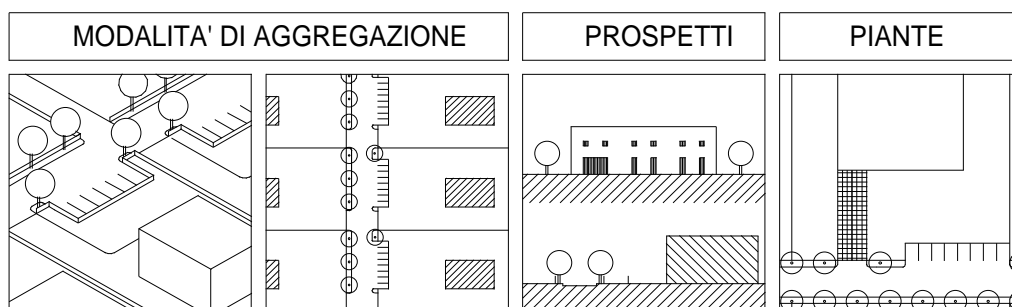
**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 6,00 oppure a confine.

**Distanza minima dalla strada di servizio** = ml. 10,00.

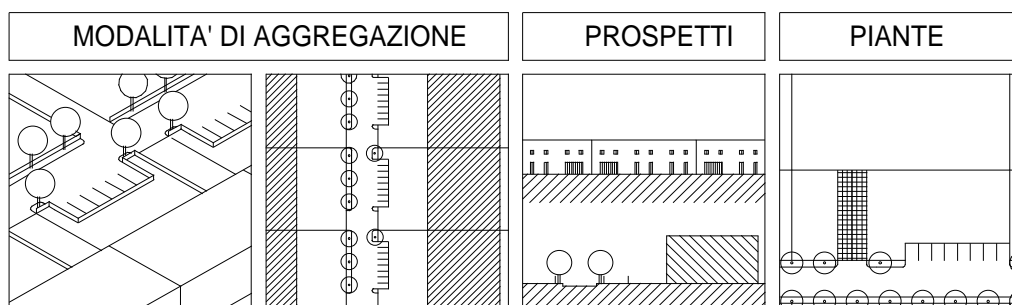
**Alloggio per unità produttiva:** è prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per unità produttiva con un massimo di S.n.p. di mq 160; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

**Parcheggi:** all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

**Sistemazione dell'area scoperta:** almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> grandezza e secondo le modalità contenute nell'allegato 5 alle NTA: *sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, nella quantità minima di uno ogni 30,00 mq della superficie a verde. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.



ISOLATI CON ARRETRAMENTO RISPETTO AL FILO STRADALE



ACCORPATI CON ARRETRAMENTO RISPETTO AL FILO STRADALE

## Classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi: abitazione rurale

L'abitazione rurale è il complesso di strutture murarie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale.

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 8,50)

**Raggio minimo** = le nuove abitazioni devono essere costruite in aderenza o nel rispetto delle seguenti distanze minime:

ml. 6 da altri fabbricati siti nello stesso fondo da elevarsi a 20 per le stalle e le concimaie;

ml. 10 da abitazioni di proprietà altrui;

ml. 20 da stalle di proprietà altrui con meno di 20 U.B.A.;

ml. 50 da stalle di proprietà altrui con più di 20 U.B.A.;

ml. 100 dagli allevamenti intensivi di proprietà altrui.

**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = ml. 10,00;

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

**Distanza minima dalle strade interpoderali o gravate da servitù di passaggio:** ml. 5,00

**Distanza minima dalle strade vicinali** = ml. 10,00

**Distanza minima dalle strade di tipo F** = ml. 20,00

**Distanza minima dalle strade di tipo C** = ml. 30,00

**Distanza minima dalle strade di tipo B** = ml. 40,00

**Caratteri volumetrici e morfologici:** dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto. Al piano terra è ammessa la destinazione d'uso a servizi alla residenza o ad annessi rustici fino ad un massimo del 50% della S.n.p. relativa al piano stesso.

**Coperture:** gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza compresa tra il 30 e il 40%: il solo materiale relativo al manto di copertura ammesso è il laterizio (tegola a canale o coppo, tegola tipo portoghese, ecc.) a colorazione naturale.

**Portici, balconi, logge e terrazze:** i portici dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, la loro profondità non potrà essere superiore all'altezza dell'intradosso della chiave di volta dell'arco, ovvero dell'architrave di sostegno del solaio; i balconi sono ammessi unicamente in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione: non sono ammesse logge, né terrazze a sbalzo.

**Serramenti, scuri, controfinestre:** i serramenti e gli oscuri dovranno essere di legno; non sono ammesse, avvolgibili (persiane), controfinestre in metallo esterne e serramenti metallici in genere.

**Materiali esterni:** il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. È consentito l'utilizzo di murature a faccia vista.

**Cornice di gronda:** la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60. La cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm.25.

**Gronda:** la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

**Camini:** i camini per la parte verticale dovranno di norma risaltare dalle murature, con sporgenza compresa fra 15 e 30 cm. ed essere opportunamente sagomati; il comignolo dovrà essere di forma tradizionale: semplice, a falde, a torretta, a tenaglia o coda di rondine, a vaso e composito.

**Scale esterne:** sono ammesse unicamente allo scopo di ricavare più unità abitative negli edifici esistenti all'adozione del presente strumento urbanistico. Non sono ammesse scale esterne negli edifici storico testimoniali soggetti a grado di protezione né nelle nuove abitazioni rurali.

**Deroghe:** sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, al fine di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

## Classe 7 dell'abaco dei tipi edilizi: annesso rustico

L'annesso rustico è il complesso di strutture pertinenti al fondo rustico, anche a carattere cooperativo, ed organicamente ordinate alla sua produttività quali:

- a) depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
- b) rimesse per macchine agricole;
- c) edifici destinati all'imballaggio e trasformazione dei prodotti agricoli ottenuti nell'azienda del richiedente la concessione edilizia o cooperativi;
- d) impianti e serre fisse, anche al servizio delle attività florovivaistiche, così come definite dalla L. 22 maggio 1973 n. 269 e dalle relative attività commerciali.
- e) ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata.
- f) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.
- g) ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale costituiti dai fabbricati destinati al ricovero del bestiame che non superano i seguenti rapporti tra capi di bestiame espressi in Unità Bovini Adulti (U.B.A.) e superficie coltivata:
  - 4 U.B.A. per ettaro per i bovini, ovini e caprini;
  - 8 U.B.A. per ettaro per gli avicunicoli;
  - 3 U.B.A. per ettaro per i suini.

**Altezza massima dei fabbricati** = ml. 8,50. Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

### Raggio minimo:

- a) Le stalle, le porcilaie per uso familiare, le conigliere e i recinti per la stabulazione libera devono osservare le seguenti distanze:
  - ml. 20 dalle abitazioni;
  - ml. 10 dai confini di proprietà, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.
  - ml. 200 da pozzi sorgenti impiegate per acquedotti ad uso potabile;
  - ml. 30 dalle strade comunali e provinciali;
  - ml. 10 dalle strade vicinali ed interpoderali.
- b) I rimanenti annessi rustici devono essere realizzati in aderenza o alle seguenti distanze:
  - ml. 5 dai confini di proprietà o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;
  - ml. 10 da altri fabbricati appartenenti allo stesso fondo;
  - ml. 10 da fabbricati appartenenti ad altro fondo;
- c) Tutte le stalle dovranno essere provviste di concimaia o vasca per la raccolta e lo stoccaggio dei liquami che potranno essere costruite in aderenza alla stalla stessa e dovranno rispettare tutte le distanze previste per la stalle o per l'allevamento al punto a) del presente articolo nonché le seguenti disposizioni:
  - ml. 30 dalla più vicina abitazione ed essere possibilmente collocata sottovento rispetto a questa;
  - ml. 40 da qualsiasi strada classificata;
  - ml. 50 da cisterne o prese d'acqua potabile.

Tutti gli annessi rustici dovranno rispettare le seguenti distanze minime dalle strade:

**Distanza minima dalle strade vicinali e interpoderali** = ml. 10,00

**Distanza minima dalle strade di tipo F** = ml. 20,00

**Distanza minima dalle strade di tipo C** = ml. 30,00

**Distanza minima dalle strade di tipo B** = ml. 40,00

**Caratteri volumetrici e morfologici:** dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto.

**Coperture:** gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza della falda compresa tra il 30 e il 40%: il materiale di copertura consigliato è la tegola a canale o coppo a colorazione naturale; in ogni caso la colorazione del manto di copertura dovrà essere nelle cromie affini a quella del laterizio.

**Materiali esterni:** il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. Nel caso di annessi rustici di modesta entità è ammesso l'impiego del legno, verniciato nelle tinte naturali. È consentito l'utilizzo di murature a faccia vista.

**Cornice di gronda:** la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60. La cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 25.

**Gronda:** la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

**Deroghe:** sono ammesse deroghe ad alcuni dei sopra precisati parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

## Classe 8 dell'abaco dei tipi edilizi: fabbricati per l'allevamento zootecnico intensivo

Ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale costituiti dai fabbricati destinati al ricovero del bestiame che superano i seguenti rapporti tra capi di bestiame espressi in Unità Bovini Adulti (U.B.A.) e superficie coltivata:

4 U.B.A. per ettaro per i bovini, ovini e caprini;

8 U.B.A. per ettaro per gli avicunicoli;

3 U.B.A. per ettaro per i suini.

**Altezza massima dei fabbricati** = ml. 10,00. Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

**Raggio minimo:** i fabbricati per l'allevamento zootecnico intensivo devono rispettare le seguenti distanze:

ml. 50 dai confini di proprietà;

ml. 500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile;

ml. 50 dalle strade comunali, provinciali, e statali;

ml. 10 dalle strade vicinali ed interpoderali.

**Distanze minime dai limiti delle zone territoriali omogenee:**

ml. 500 per gli allevamenti di suini;

ml. 300 per gli allevamenti avicunicoli;

ml. 200 per gli allevamenti di bovini.

**Rapporto di copertura massimo:** 50%

**Caratteri volumetrici e morfologici:** dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza.

**Coperture:** gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza della falda compresa tra il 30 e il 40%: il materiale di copertura consigliato è la tegola a canale o coppo a colorazione naturale; in ogni caso la colorazione del manto di copertura dovrà essere nelle cromie affini a quella del laterizio.

**Materiali esterni:** il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati.

**Cornice di gronda:** la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60.

**Gronda:** la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

**Abitazione per il custode:** è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode per ogni insediamento, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi compresi nella classe tipologica 6 dell'abaco dei tipi edilizi.

# ALLEGATO 1.b

## Abaco dei tipi stradali

- classe tipologica 1:** Strada residenziale di disimpegno a doppio senso di marcia con carreggiata di dimensioni non inferiori a ml . 6,00:
- ◆ sottotipo 1.A: con marciapiede su un lato della strada;
  - ◆ sottotipo 1.B: con marciapiede su entrambi i lati della strada;
  - ◆ sottotipo 1.C: con marciapiede su entrambi i lati della strada;
  - ◆ sottotipo 1.D: con marciapiede e parcheggio longitudinale su un lato della strada;
  - ◆ sottotipo 1.E: con marciapiede e parcheggio ortogonale su un lato della strada;
  - ◆ sottotipo 1.F: con marciapiede su entrambi i lati e parcheggio ortogonale su un lato;
  - ◆ sottotipo 1.G: con marciapiede su un lato e fronte edilizio su strada;
  - ◆ sottotipo 1.H: con marciapiede su entrambi i lati e parcheggio longitudinale su un lato;
- classe tipologica 2:** Strada residenziale di distribuzione a doppio senso di marcia con carreggiata di dimensione non inferiore a ml. 6,50
- ◆ sottotipo 2.A: con marciapiedi laterali di larghezza variabile;
  - ◆ sottotipo 2.B: con marciapiede su entrambi i lati della strada;
  - ◆ sottotipo 2.C: con marciapiede su entrambi i lati della strada;
  - ◆ sottotipo 2.D: con marciapiede su entrambi i lati e parcheggio longitudinale su un lato;
  - ◆ sottotipo 2.E: con marciapiede su entrambi i lati e parcheggio longitudinale su un lato;
  - ◆ sottotipo 2.F: con marciapiede e parcheggio su entrambi i lati della strada;
  - ◆ sottotipo 2.G: con marciapiede su entrambi i lati e parcheggio longitudinale su un lato;
  - ◆ sottotipo 2.H: con portici fronte strada su entrambi i lati ed area pedonale;
  - ◆ sottotipo 2.I: con marciapiede su un lato e fronte edilizio su strada;
  - ◆ sottotipo 2.L: con portici e marciapiedi su entrambi i lati e parcheggio laterale;
  - ◆ sottotipo 2.M: con marciapiede su entrambi i lati e parcheggio e fronte edilizio su un lato;
  - ◆ sottotipo 2.N: con marciapiede su entrambi i lati e parcheggio, aiuola e fronte edilizio;
  - ◆ sottotipo 2.O: con marciapiede su entrambi i lati;
  - ◆ sottotipo 2.P: con marciapiede su entrambi i lati e parcheggio su un lato;
- classe tipologica 3:** Strada residenziale di distribuzione a senso unico di marcia con carreggiata di dimensioni non inferiori a ml. 6,50:
- ◆ sottotipo 3.A: con marciapiede su entrambi i lati della strada;
  - ◆ sottotipo 3.B: con marciapiede su entrambi i lati e parcheggio longitudinale;

Sono vincolanti le sezioni quotate dell'abaco dei tipi stradali: le dimensioni delle sedi carrabili, dei parcheggi e dei marciapiedi sono da intendere come dimensioni minime.





























## ALLEGATO 1.c

# Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi

Elementi grafici  
Elementi normativi  
Schemi aggregativi

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*



*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*



*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

*Abaco delle cavane, degli attracchi e degli ormeggi*

# Comune di Codevigo

**Variante Generale al Piano Regolatore  
ai sensi dell'art. 49 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61  
Norme Tecniche di Attuazione**

## Allegato 2: schede urbanistiche relative alle Unità Minime di Intervento







































# Comune di Codevigo

Variante Generale al Piano Regolatore  
ai sensi dell'art. 49 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61  
Norme Tecniche di Attuazione

## Allegato 3: progetti-norma

indice dei progetti norma in relazione al loro raggruppamento:

<i>Località</i>	<i>N.</i>	<i>nome</i>	<i>via</i>
Cambroso	2	area residenziale	Morandina
	24	area residenziale	Cambroso
Rosara	3	area residenziale	Rosara
	4	area residenziale	Rosara
	5	area residenziale	S. Daniele
Codevigo	6	zona artigianale	G. Galilei
	7	area residenziale	V. Emanuele
	8	area residenziale	V. Emanuele
	9	area residenziale	piazza 1° maggio
	10	area residenziale	Garrubbio
	11	area residenziale	Garrubbio
	12	area residenziale	Garrubbio
	13	area residenziale	Garrubbio
	14	area residenziale	Garrubbio
	15	area residenziale	Garrubbio
	16	area residenziale	Angelieri
	17	area residenziale	Roma
	18	area residenziale	Roma
19	area residenziale	Roma	
26	area residenziale	Osteria	
S. Margherita	27	area residenziale	
	28	area residenziale	
Conche	20	area residenziale	Vallona
	21	area residenziale	Frignolo
	22	area residenziale	Vallona
	23	area residenziale e turistica	





# Comune di Codevigo

Variante Generale al Piano Regolatore  
ai sensi dell'art. 49 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61  
Norme Tecniche di Attuazione

## Allegato 4: Abaco delle tipologie rurali

Nelle pagine seguenti vengono esaminate analiticamente le seguenti tipologie edilizie rurali

- casa bracciantile a uno o due piani;
- fattoria rurale storica, di costruzione preottocentesca;
- fattoria di bonifica;
- palazzina di bonifica.

Per ogni tipologia sono stati indagati rispettivamente:

- il modulo costruttivo;
- la congiunzione tetto-muro;
- i rapporti dimensionali delle aperture;
- i rapporti di facciata;
- i modi di composizione del rustico e di aggregazione alla residenza;
- la forma dei camini e dei comignoli.

Infine è stata riportata una descrizione sintetica dei criteri di composizione delle tipologie analizzate e uno schema di esemplificazione dei sistemi di ampliamento degli edifici rurali.



# Comune di Codevigo

**Variante Generale al Piano Regolatore  
ai sensi dell'art. 49 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61  
Norme Tecniche di Attuazione**

## Allegato 5: sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico



## Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario

In questo prospetto vengono sinteticamente riportate le quantità equivalenti delle strutture verdi rispetto all'unità arborea di riferimento, pari ad un esemplare di albero isolato adulto. Per comodità vengono di seguito riportate alcune tabelle utili per svolgere la verifica delle quantità equivalenti di verde presenti nell'ambito di intervento, per verificare eventuali carenze e procedere alla scelta delle quantità di progetto rispetto alle tipologie di piantumazione. Si tratta prima di tutto di localizzare l'intervento rispetto all'ambito di paesaggio di tipo "B" o "C", quindi sulla base degli ettari interessati dall'intervento si determina la quantità minima di unità arboree necessarie (ettari x quantità minima unitaria).

La tabella n. 1 indica a cosa equivale, in termini di unità arborea adulta, una unità di struttura verde (un ml o un mq);

**tabella n. 1**

	tipologia della struttura verde	Quantità assolute	Quantità equivalenti n.
1	Filare arboreo di prima grandezza	ml. 1	0,0600
2	Filare arboreo di seconda grandezza	ml. 1	0,0375
3	Piccolo frangivento	ml. 1	0,1000
4	Frangivento arbustivi	ml. 1	0,1000
5	Grande Frangivento	ml. 1	0,1500
11	Viale alberato	ml. 1	0,1000
12	Strada alberata	ml. 1	0,0500
13	Siepe arbustiva	ml. 1	0,0500
14	Siepe mista	ml. 1	0,0100
15	Alberi isolati	n. 1	1,0000
16	Macchia isolata	mq. 1	0,0100

Si verifica quindi la dotazione di verde esistente moltiplicando le diverse tipologie d'impianto esistenti (strutture verdi) per il corrispettivo indice equivalente, sommando tutti i prodotti. Confrontato questo dato con la quantità arborea minima necessaria si evidenziano eventuali carenze, che possono essere recuperate confermando le tipologie d'impianto esistenti, ovvero introducendo nuove strutture verdi, compatibili con la tipologia del paesaggio.

Non si riportano le quantità minime equivalenti delle strutture verdi relative ai *corsi d'acqua, al bordo lagunare ed alle valli da pesca* perché esterne alle zone agricole.

la tabella n. 2 indica le quantità di strutture verdi necessarie per produrre una unità arborea adulta.

**tabella n. 2**

	tipologia della struttura verde	Quantità assolute	Quantità equivalenti n.
1	Filare arboreo di prima grandezza	ml. 17	n. 1
2	Filare arboreo di seconda grandezza	ml. 27	n. 1
3	Piccolo frangivento	ml. 10	n. 1
4	Frangivento arbustivi	ml. 10	n. 1
5	Grande Frangivento	ml. 7	n. 1
11	Viale alberato	ml. 1	n. 1
12	Strada alberata	ml. 20	n. 1
13	Siepe arbustiva	ml. 20	n. 1
14	Siepe mista	ml. 100	n. 1
15	Alberi isolati	n. 1	n. 1
16	Macchia isolata	mq. 100	n. 1





## Prospetto n.2: unità morfologiche

In questo prospetto sono illustrate le strutture verde caratteristiche di ogni unità morfologica ammessa all'interno dei tre distinti ambiti di paesaggio.

## Prospetto n.3: schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi

In questo prospetto sono illustrate le tipologie di piantumazione, le essenze ammesse, il passo e le dimensioni d'impianto